



Comune di Firenze

Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica
in materia di Housing Sociale | Edilizia Residenziale
Convenzionata

art. 32.14 NTA Piano Strutturale
artt. 37 e 87 NTA Piano Operativo

INDICE

Articolo 1 - Finalità	3
Articolo 2 - Edilizia Residenziale Convenzionata: quota da reperire e applicazioni	3
Articolo 3 - Disposizioni sul reperimento della quota di ERC	4
Articolo 4 - Criteri per la delocalizzazione della Superficie Edificabile destinata a ERC	5
Articolo 5 - Determinazione della monetizzazione	5
Articolo 6 - Criteri per la determinazione del canone calmierato	5
Articolo 7 - Criteri per l'individuazione degli assegnatari	6
Articolo 8 - Alloggi di <i>Senior Housing</i> e <i>Student Housing</i>	6
Articolo 9 - Agevolazioni	7
Articolo 10 - Entrata in vigore	7

Articolo 1 | Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità attuative dell'articolo 32.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale nonché degli articoli 37, comma 5, e 87, commi 2 e 2.1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, con l'obiettivo di favorire l'incremento della disponibilità di alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Convenzionata [ERC]. Tali alloggi sono rivolti agli individui e nuclei familiari il cui reddito, pur non rientrando nei parametri per l'accesso alle misure di sostegno al diritto alla casa, non consente loro di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare. A tal fine il Regolamento promuove il coinvolgimento degli operatori privati che agiscono sul territorio convenzionando la relativa quota di alloggi per un periodo di venti anni.

2. Il presente Regolamento persegue la finalità di assicurare una dotazione complementare di ERC che garantisca la compresenza di diversi gruppi sociali: nuclei familiari [Social Housing], popolazione anziana autosufficiente di età superiore ai 65 anni [Senior Housing], popolazione studentesca [Student Housing], favorendo la creazione di forme dello spazio costruito capaci di generare un ambiente urbano di qualità.

Articolo 2 | Edilizia Residenziale Convenzionata: quota da reperire e applicazioni

1. Nelle aree di trasformazione [di cui alla parte 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo] con Superficie Edificabile [SE] superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, soggette ad interventi:

- di trasformazione (nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica);
- conservativi con mutamento di destinazione d'uso,

deve essere sempre reperita una quota, pari al 20% della Superficie Edificabile complessiva, da destinare a ERC.

2. Ai fini del presente Regolamento, sono individuate le seguenti tre ipotesi applicative in ordine all'ERC:

[A] aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione;

[B] aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica;

[C] aree di trasformazione soggette a interventi conservativi con mutamento di destinazione d'uso.

3. Per Superficie Edificabile si intende la Superficie Edificabile complessiva di progetto.

4. La quota del 20% di Superficie Edificabile da destinare a Edilizia Residenziale Convenzionata da realizzare o da monetizzare deve essere reperita nei casi in cui la scheda norma contempli la residenza tra le destinazioni d'uso di progetto. Il calcolo della percentuale deve essere applicato all'intera Superficie Edificabile di progetto, oggetto della convenzione urbanistica, indipendentemente dalla declinazione delle destinazioni d'uso che l'operatore intenda insediare.

Articolo 3 | Disposizioni sul reperimento della quota di ERC

1. Aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione [A]

1.1 La quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC è realizzata esclusivamente all'interno dell'area di intervento. Gli spazi a favore dei nuclei familiari devono essere prevalenti rispetto agli spazi dedicati a *Senior Housing* e/o a *Student Housing* (singoli e/o combinati) e comunque definiti nelle successive convenzioni.

1.2 Non sono consentite né la delocalizzazione al di fuori dell'area di trasformazione, né la monetizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC.

2. Aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica [B]

2.1 La quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC è realizzata all'interno dell'area di intervento. Gli spazi a favore dei nuclei familiari devono essere prevalenti rispetto agli spazi dedicati a *Senior Housing* e/o a *Student Housing* (singoli e/o combinati) e comunque definiti nelle successive convenzioni.

2.2 Su motivata proposta dell'operatore, l'Amministrazione può autorizzare la delocalizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC, o sua porzione, al di fuori dell'area di trasformazione, secondo le disposizioni specificate al successivo articolo 4.

2.3 Non è consentita la monetizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC.

3. Aree di trasformazione soggette a interventi conservativi con mutamento di destinazione d'uso [C]

3.1 La quota di ERC è corrisposta esclusivamente attraverso la

monetizzazione secondo le disposizioni specificate al successivo articolo 5.

Articolo 4 | Criteri per la delocalizzazione della Superficie Edificabile destinata a ERC

1. La delocalizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC, ammessa esclusivamente nell'ipotesi **[B]** di cui all'articolo 3 del presente Regolamento, può essere autorizzata dall'Amministrazione in seguito alla valutazione di un equo contemperamento fra gli interessi pubblici e privati coinvolti finalizzata a favorire il corretto insediamento della trasformazione. A supporto di tale valutazione la proposta di delocalizzazione dell'operatore deve:

- a. evidenziare la presenza di motivate e documentate criticità insediative della quota all'interno dell'area di trasformazione;
- b. proporre localizzazioni in grado di garantire la *mixité* sociale, promuovendo relazioni di comunità, integrazione e presidio sociale efficace.

2. La quota di ERC da delocalizzare è reperita all'interno del patrimonio edilizio esistente, con conseguente decurtazione della SE oggetto di nuova costruzione, anche in interventi di ristrutturazione urbanistica, oppure realizzata attraverso la modalità della perequazione disciplinata dall'articolo 88, commi 1 e 1.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Articolo 5 | Determinazione della monetizzazione

1. Il corrispettivo della quota del 20% di ERC da monetizzare, ammesso esclusivamente nell'ipotesi **[C]** di cui all'articolo 3 del presente Regolamento, è determinato dalla voce "*CRP | costo di realizzazione tecnica del recupero primario*", indicata nella tabella allegata al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana 17 maggio 2023, n. 10181 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 6 | Criteri per la determinazione del canone calmierato

1. La determinazione del canone calmierato per la locazione degli alloggi convenzionati viene effettuata in base all'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative (in attuazione dell'articolo 2, comma 3, e dell'articolo 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto interministeriale del Ministero delle infrastrutture e trasporti e del Ministero dell'economia e finanze 16

gennaio 2017), secondo i criteri ivi previsti, e comunque in misura ridotta del 20%. L'Accordo Territoriale da assumere quale riferimento è quello vigente al momento dell'approvazione dello schema di convenzione urbanistica.

2. Con riferimento alle persone anziane autosufficienti di età superiore ai 65 anni [*Senior Housing*] e alla popolazione studentesca universitaria [*Student Housing*], si rimanda agli accordi integrativi per la determinazione delle voci di costo aggiuntive per la gestione dei servizi correlati da definire d'intesa con il Comune, anche tramite eventuale accordo quadro.

Articolo 7 | Criteri per l'individuazione degli assegnatari

1. L'individuazione degli assegnatari in locazione degli alloggi è effettuata dal Comune di Firenze mediante la pubblicazione di appositi bandi per ognuna delle tre categorie:

- *Social Housing* per nuclei familiari;
- *Senior Housing* per anziani autosufficienti di età superiore ai 65 anni;
- *Student Housing* per studenti universitari iscritti a Firenze.

2. L'assegnazione degli alloggi è subordinata al rispetto congiunto delle seguenti due condizioni:

- la situazione economica del nucleo familiare del richiedente, attestata dalla dichiarazione ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), rientrante nella fascia compresa tra 12.000,00 € e 35.000,00 €;
- la verifica dell'indice di solvibilità consistente nell'incidenza del canone relativo al futuro alloggio in misura pari o inferiore al 30% del valore ISE [Indicatore Situazione Economica] del nucleo familiare del richiedente.

Articolo 8 | Alloggi di *Senior Housing* e *Student Housing*

1. Al fine di garantire i servizi di gestione degli alloggi delle categorie *Senior Housing* e *Student Housing* sopra individuate, il Comune istituisce un Elenco di gestori accreditati, al quale possono accedere i soggetti economici secondo i criteri da stabilire in apposito Avviso, con i requisiti organizzativi ivi previsti. L'operatore economico proprietario che volesse operare direttamente in qualità di gestore può chiedere di iscriversi all'Elenco dei gestori; alla fine del primo anno, il Comune verifica la rispondenza dei requisiti organizzativi previsti nell'Avviso.

2. Come previsto dagli Accordi Territoriali sulle locazioni abitative, gli alloggi di *Student Housing* devono essere totalmente arredati.

Articolo 9 | Agevolazioni

1. In conformità a quanto disposto dall'articolo 186 della legge regionale 65/2014, per le fattispecie di edilizia convenzionata da garantire nelle ipotesi applicative **A** e **B** di cui all'articolo 2, comma 2, del presente Regolamento, il contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso di cui all'articolo 183 della medesima legge è ridotto alla quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184.

Articolo 10 | Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Albo Pretorio della deliberazione che lo approva.

