

Regione Siciliana Assessorato dell'economia

Assessorato dell'economia Assessorato delle infrastrutture e della mobilità Assessorato del territorio e dell'ambiente



Abitare Sociale in Sicilia



Che cos'è l'Housing sociale?

- ➤ E' una politica per l'incremento del patrimonio in affitto con prezzi calmierati o controllati.
- ➤ Nel contesto immobiliare italiano con tale termine si fa riferimento ad un nuovo settore che comprende l'attività di sviluppo e gestione immobiliare avente ad oggetto l'insieme di alloggi e servizi rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo.





Housing sociale e welfare urbano

Permette di sviluppare e qualificare la città pubblica e ripensare la definizione di *welfare urbano* in termini di coesione sociale, senso di appartenenza ad una comunità, qualità della vita; una componente immateriale del welfare, che non si riduce al raggiungimento delle quantità degli standard, ma definisce le possibilità di accesso ai processi di vita urbana e sottintende una idea di città contemporanea, democratica, che partecipa alla retribuzione sociale del benessere.







La questione abitativa in Italia: l'assenza della dimensione urbana

- La risposta ai problemi, ormai contingenti, della *casa per tutti*, è la motivazione degli interventi statali in materia di *Housing sociale*.
- ➤ La Legge 224/2007 (Finanziaria 2008) ed il Decreto 22 aprile 2008: gli enti locali si dotano di leggi urbanistiche proprie.In particolare i Comuni prevedono nei loro strumenti di pianificazione urbanistica, oltre i classici standard di cui al D.M. 1444/68, un nuovo standard costituito da aree e/o immobili destinati all'alloggio sociale.
- ➤ Il *Piano nazionale di edilizia abitativa* (Legge 133/2008): interventi di Housing sociale in un sistema integrato di fondi immobiliari, nazionali e locali, pubblici e privati, e sulla loro integrazione alle politiche di sostegno economico e sociale.







Il piano nazionale di edilizia abitativa /1

Il *piano nazionale di edilizia abitativa* ha come obiettivo la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente. Deve essere articolato in relazione al reale fabbisogno abitativo presente nelle varie realtà territoriali, e può essere attuato attraverso:

- la costituzione di fondi immobiliari o di strumenti finanziari innovativi, anche pubblico/privati, di livello nazionale e locale;
- riutilizzo dei proventi ottenuti dagli alloggi di edilizia pubblica;
- promozione da parte di privati di interventi di project financing;
- agevolazioni anche amministrative in favore di cooperative edilizie di abitazione e realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale







Il piano nazionale di edilizia abitativa /2

- ➤ Accordo quadro tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e le Regioni Basilicata, Campania, Emilia Romagna, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto e Provincia Autonoma di Trento: 740 milioni di euro di fondi pubblici (di cui 298 statali) e quasi 2 miliardi di fondi privati, per la realizzazione di 15.200 alloggi
- ➤ Tali risorse si aggiungono ai 140 milioni di euro già stanziati dal CIPE a favore del sistema di fondi immobiliari per l'edilizia residenziale in risposta al fabbisogno complessivo di abitazioni da parte delle categorie sociali svantaggiate.
- ➤ I Comuni in cui si costruiranno gli alloggi possono partecipare al fondo, conferendo terreni di proprietà pubblica, e saranno remunerati da quote del fondo di importo pari al valore di mercato del suolo.







Quadro normativo di riferimento

➤In virtù dell'art. 1 comma 1 della l.r. 1/2012 si applica in Sicilia la disciplina prevista dall'art 11 del decreto legge n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008 che introduce i contenuti fondamentali di un nuovo piano nazionale di edilizia abitativa.

La legge regionale, nel prevedere la riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata, delega ad un apposito regolamento adottato con decreto del Presidente della Regione su proposta dell'Assessore regionale per l'Economia, l'Assessore regionale per le Infrastrutture e la Mobilità e l'Assessore regionale per il Territorio, la disciplina delle modalità attuative per la realizzazione degli interventi in questione.

➤Il predetto regolamento, già apprezzato dalla Giunta è stato trasmesso, per il parere di rito, all'Ufficio Legislativo e Legale ed alla competente Commissione legislativa presso l'Assemblea Regionale Siciliana.







- ➤ Gli alloggi sociali vengono realizzati mediante il ricorso agli strumenti del partenariato pubblico-privato (PPP).
- ➤ Gli interventi di edilizia sociale convenzionata e di riqualificazione urbana devono essere localizzati nelle zone omogenee territoriali a prevalente destinazione residenziale "A", "B" e "C".
- ➤ Possono essere localizzati anche in edifici non più utilizzati ubicati nelle zone "D".
- > Sono tassativamente esclusi interventi in verde agricolo.







- Ai fini della graduatoria sono privilegiati i progetti con un elevato grado cantierabilità, che intervengono in zone in stato di degrado sociale e si integrano con le politiche pubbliche locali e con i programmi comunali per edilizia sociale, nonché con i piani di valorizzazione del patrimonio pubblico.
- I Comuni possono incentivare la localizzazione degli interventi di edilizia sociale, operando in deroga alle previsioni quantitative e/o alle destinazioni d'uso degli strumenti urbanistici, mediante:
 - 1. la sostituzione edilizia di manufatti;
 - 2. l'inserimento di edifici con destinazioni connesse e complementari alla residenza;
 - 3. l'inserimento, accanto alle funzioni abitative, di funzioni di servizio alla persona.
- Sono previste premialità volumetriche fino al 30% dei volumi consentiti dagli strumenti di pianificazione locale. Le premialità volumetriche non possono riferirsi ad edifici abusivi o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.







- ➤ La scelta dei partner privati degli interventi dovrà avvenire nel rispetto dei principi comunitari, di trasparenza, imparzialità e tutela della concorrenza, di cui alla disciplina del codice dei contratti (D.Lgs. 163/2006). Essa pertanto dovrà essere di norma preceduta dalla previa pubblicazione di un bando.
- ➤ I Comuni individuano le proposte mediante selezione pubblica alla quale possono partecipare soggetti pubblici e privati.
- ➤ Formato in sede locale il partenariato pubblico privato, i Comuni faranno pervenire al Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti le proposte per la loro valutazione.







- ➤ Gli interventi del regolamento e che usufruiscono delle risorse appostate nel Fondo Immobiliare Regionale di cui art. 5 della L.R. 3 gennaio 2012, n.1, devono garantire che almeno il 51% della superficie complessiva (S utile + S non residenziale) sia destinata ad edilizia residenziale sociale di cui al decreto ministeriale 22 aprile 2008, con la garanzia che la stessa venga dotata di aree a verde e servizi secondo la normativa vigente.
- ➤ Nel caso in cui sia previsto un investimento pubblico, in conto capitale, per gli stessi interventi, la percentuale di cui al comma precedente è aumentata di un punto percentuale per ogni punto percentuale di incidenza dell'investimento pubblico sul costo totale del progetto.







L'Housing Sociale

- ➤ L'art. 5 della l.r. 1/2012 prevede la realizzazione da parte della Regione di interventi a sostegno delle politiche abitative.
- ➤ Con decreto dell'Assessore regionale per l'economia, da adottarsi di concerto con l'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, è previsto un fondo immobiliare per l'edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 11 del DPCM 16 luglio 2009
- ➤ In seguito, con ulteriore decreto dell'Assessore regionale per l'economia, di concerto con l'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, saranno disciplinate le modalità di costituzione, organizzazione e funzionamento del predetto fondo.
- ➤ Infine, con ulteriore decreto dell'Assessore regionale per l'economia di concerto con l'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, verrà adottato il bando per l'individuazione, con procedure di evidenza pubblica, del soggetto gestore del fondo.







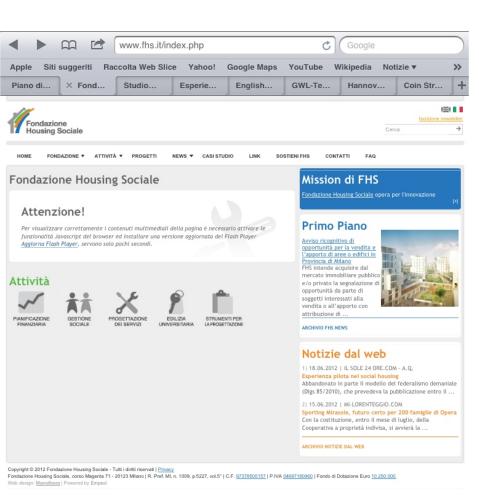
Il fondo immobiliare

➤ Le quote del fondo immobiliare regionale di cui all'art 5 della l.r. 1/2012 possono essere sottoscritte, per cassa e/o in natura, da investitori pubblici o da soggetti privati, tra i quali il fondo nazionale del sistema integrato di fondi, gestito da CDPI SGR, società di gestione del risparmio controllata dalla Cassa Depositi e Prestiti.





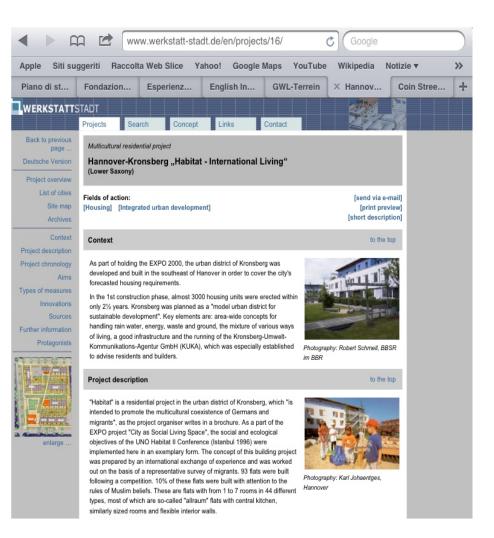




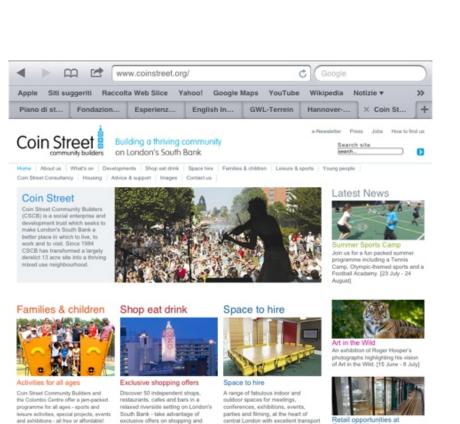
www.fhs.it



www.gwl-terrein.nl



www.werkstatt-stadt.de



www.coinstreet.org

links and competitive rates.

Gabriel's Wharf Exciting opportunities for a designer maker looking for a base in a vibrant, central riverside location.

dining this summer.