# Attuazione regionale del decreto legge casa 47-2014

11 Settembre 2014
**Marche, Puglia e Toscana:** sono state  le prime tre Regioni ad aver emanato disposizioni attuative (consultabili in Allegato) dell'articolo 10 comma 6 del DL 47-2014 rispettando il termine del 26 agosto  Si evidenzia che le risorse statali disponibili, secondo quanto previsto dal comma 10, dovrebbero essere ripartite solo tra le Regioni che abbiano rispettato il termine di cui sopra (attualmente, di fatto, scaduto e in attesa di una possibile riapertura).

**L'articolo 10 del DL 47-2014** costituisce, per il settore, indubbiamente la norma di maggior interesse.
La norma, rubricata ***"Edilizia residenziale sociale"*** pone tra le sue finalità quella di ridurre il disagio sociale attraverso l'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, senza consumo di nuovo suolo, favorendo il risparmio energetico e la promozione, da parte dei Comuni, di politiche urbane mirate ad un processo integrato di rigenerazione delle aree urbanizzate e dei tessuti edilizi esistenti.
La norma
Gli interventi ricompresi nell'articolo 10 dovranno, infatti, interessare principalmente il patrimonio edilizio esistente situati nei Comuni ad alta tensione abitativa.L'ambito di applicazione interessa però anche gli immobili non ultimati e gli interventi, non avviati, ma con titolo abilitativo rilasciato entro il29 marzo 2014 o regolati da convenzioni urbanistiche stipulate entro la stessa data.

Le tipologie di intervento ammesse sono:

- ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria miglioramento/adeguamento sismico;
- sostituzione edilizia, compresa la modifica della sagoma e dell'area di sedime nel lotto di riferimento in cui viene ricollocato assicurando che lo stesso sia comunque dotato di infrastrutture e servizi nei limiti di quanto previsto dall'articolo 30 del DL n. 69/2013);
- variante di destinazione d'uso anche senza opere;
- creazione di servizi complementari alla residenza e al commercio (con esclusione delle grandi strutture commerciali);
- edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi di pertinenza (co-housing) ed edilizia abitativa, e relativi servizi finalizzati ad utenti di età maggiore di 65 anni;
- recupero di immobili fatiscenti o da dismettere esistenti nei centri storici e nelle periferie;
- creazione di alloggi da destinare alla locazione temporanea: dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto.

Per quanto riguarda le limitazioni non saranno ammessi interventi su edifici abusivi o in aree ad inedificabilità assoluta né in violazione dei vincoli storici, artistici, paesaggistici e ambientali. Nei centri storici non saranno consentiti gli interventi ritenuti di maggior impatto ossia: sostituzione edilizia con modifica della sagoma, mutamenti d'uso e la realizzazione di servizi complementari alla residenza.
Per il resto la norma prevede la possibilità di derogare agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e alle destinazioni d'uso previste fatta eccezione per le sostituzioni edilizie e i servizi complementari

alla residenza. Resta fermo il rispetto delle norme igienico sanitarie, della destinazione agricola dei suoli e degli obiettivi di qualità dei suoli.
Gli interventi, inoltre, ad eccezione di quelli di mutamento d'uso senza opere, dovranno essere energeticamente sostenibili. Ciò significa che sarà necessario garantire il fabbisogno energetico per l'acqua calda sanitaria e la climatizzazione da fonti rinnovabili.

Tutti gli interventi di trasformazione dovranno, poi, essere regolati da **convenzioni** sottoscritte dal Comune con gli operatori.

L'articolo 10 per poter essere attuato necessita di alcuni **provvedimenti attuativi**:
· da parte del **Ministero delle Infrastrutture e trasporti** che (senza un termine di adempimento), con apposito decreto, previa intesa con la Conferenza Unificata, deve ripartire tra le Regioni i 100 milioni di euro di risorse pubbliche statali e deve definire i criteri per il successivo riparto da Regioni a Comuni che abbiano siglato le convezioni con gli operatori privati;
· da parte delle **Regioni** che entro il 26 agosto scorso dovevano (termine sanzionatorio), qualora non lo avessero già fatto, definire i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale; i criteri di regolamentazione dei canoni di locazione e i prezzi di cessione per gli alloggi per i quali se ne prevede il riscatto finale nonché la durata del vincolo di destinazione d'uso, ferma restando la durata minima di 15 anni per gli alloggi concessi in locazione e di 8 anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto. Alle Regioni, il comma 6 ha anche riconosciuto la possibilità di disciplinare procedure semplificate per il rilascio del titolo abilitativo edilizio convenzionato e ridurre gli oneri di urbanizzazione;
· da parte dei **Comuni** che, sempreentro il 26 agosto scorso, ma con possibilità di farlo anteriormente al rilascio del primo titolo abilitativo edilizio, dovevano/dovranno recepire le norme di semplificazione approvate a livello regionale e definire i criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica, economica e funzionale dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia come integrazione dei propri regolamenti edilizi nonché determinare le superfici complessive che possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori ovvero trasferite su altra area di proprietà pubblica o privata, per le medesime finalità di intervento.

Si evidenzia che nell'ambito dei tre provvedimenti regionali finora pubblicati sono stati definiti i criteri di accesso all'alloggio sociale, i requisiti dei beneficiari, i criteri di determinazione del canone, la durata del vincolo di destinazione d'uso (fermo restando quello minimo previsto dal Dl 47-2014). Nessuna Regione ha al momento ritenuto di prevedere delle semplificazioni da applicare alla procedura di rilascio del titolo abilitativo.

***In allegato: Delibere Regioni Toscana, Puglia, Marche***

17515-Delibera Regione Marche.pdfApri

17515-Delibera Regione Puglia 1780-14.pdfApri

17515-ALLEGATO A delibera Regione Toscana.pdfApri

17515-DELIBERA Regione Toscana n 708 del 2014.pdfApri