

**LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE
DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI
RIGENERAZIONE**



**Comune
di Modena**

LINEE GUIDA PER LA QUALIFICAZIONE E VALUTAZIONE DI PROPOSTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEGLI INTERVENTI COMPLESSI DI RIGENERAZIONE

Sommario

1	Premesse e quadro di riferimento	3
2	L'edilizia residenziale sociale (ERS) nel PUG di Modena	3
2.1	Quota minima di ERS negli interventi di rigenerazione complessi	3
2.2	Realizzazione della quota ERS su area privata	4
2.3	Realizzazione della quota ERS su aree cedute gratuitamente al Comune di Modena	4
2.4	Facoltà di proporre la locazione dell'ERS all'Agenzia Casa	5
2.5	Criteri incentivanti.....	6
2.6	Comparti con Superficie Territoriale inferiore a un ettaro.....	6
2.7	Casi particolari e monetizzazioni.....	9
2.8	Specifiche tecniche – criteri premiali.....	9
3	Sostenibilità economico-finanziaria delle proposte.....	11
3.1	Elementi della proposta	11
3.2	Prezzi massimi di alienazione degli alloggi ERS.....	11
3.2.1	Ambito di applicazione.....	11
3.2.2	Formazione del prezzo massimo calmierato e modalità di aggiornamento	12
3.2.3	Valore delle aree ai fini della determinazione del prezzo massimo calmierato	13
3.2.4	Costo di costruzione alloggi e modalità di aggiornamento.....	13
3.2.5	Spese tecniche e generali.....	13
3.3	Superficie lorda vendibile (SLV).....	14
3.4	Canoni di locazione	15
3.4.1	Ambito di applicazione.....	15
3.4.2	Modalità di calcolo e aggiornamento	15
3.4.3	Quota di alloggi a disposizione del Comune di Modena	15
3.4.4	Rinvio.....	15
3.5	Indicazioni per la disciplina della locazione con patto di futura vendita	15
4	Disciplina delle convenzioni di Edilizia Residenziale Sociale	16

4.1	Convenzioni.....	16
4.2	Durata e criteri	16
4.3	Beneficiari degli alloggi ERS	17
4.3.1	Requisiti soggettivi generali obbligatori.....	17
4.3.2	Ulteriori requisiti soggettivi preferenziali.....	17
4.3.3	Trasparenza delle procedure di assegnazione/cessione degli alloggi.....	18
4.3.4	Garanzie per i beneficiari	18
4.4	Requisiti degli operatori economici	18
4.5	Mutui.....	19
4.6	Modalità di pagamento degli alloggi.....	19
5	Requisiti minimi qualitativi e Valutazione del beneficio pubblico del PUG	19
5.1	Inserimento nel contesto – Localizzazione	21
5.2	Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia	21
5.3	Mobilità sostenibile.....	22
5.4	Qualità ecologica.....	22
5.5	Attacco a terra.....	22
5.6	Mix abitativo	22
5.7	Mix funzionale.....	23
5.8	Aspetto sociale	23

1 Premesse e quadro di riferimento

I contenuti del presente documento sono riferiti alla valutazione delle proposte di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) negli interventi complessi di rigenerazione urbana all'interno del territorio urbanizzato previsti dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Modena.

Il quadro normativo di riferimento comprende:

- Normativa nazionale in materia di alloggio sociale (DM del 22 aprile 2008);
- Legge Regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 “- “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali - Regione Emilia-Romagna (DGR 110/2021);
- Strategia, ValSAT e disciplina del PUG.

2 L’edilizia residenziale sociale (ERS) nel PUG di Modena

La Legge Regionale n. 24/2017, art. 34 comma 3, precisa che nei Comuni ad alta tensione abitativa, dei quali Modena fa parte, le trasformazioni dovranno prevedere una quota complessiva di Edilizia Residenziale Sociale **non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili**. Nel PUG, ai fini del calcolo di tale standard minimo, si assume come riferimento la **Superficie Totale (St) ammissibile risultante dal calcolo della capacità edificatoria**, al netto della quota di Superficie totale destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (dotazioni pubbliche).

Tale quota è **obbligatoria negli interventi complessi** (fanno eccezione gli ampliamenti di attività produttive esistenti e gli interventi per l’insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università, o centri di formazione professionale).

Le Norme DU1 del PUG disciplinano l’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE all’art. 4.6 “CONCORSO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ALLA REALIZZAZIONE DELLE POLITICHE PUBBLICHE PER LA CASA”.

Tale disciplina prevede, in particolare, al comma 2 lettera c. che “nel caso di interventi di rigenerazione complessi, assumendo che il 20% della superficie territoriale sia necessario per assicurare le dotazioni minime, il restante 80% potrebbe essere suddiviso nelle seguenti 2 quote: – 20% per le varie forme dell’edilizia residenziale sociale, inclusi urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi, – 60%, urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi inclusi, per l’edilizia residenziale libera e edilizia convenzionata per la vendita a prezzo calmierato”.

È previsto, inoltre, al comma 5 che le tipologie ERS individuate come prioritarie sono:

- unità abitative destinate alla locazione con vincolo di destinazione d’uso;
- locazione con patto di futura vendita (o assegnazione);

- edilizia universitaria convenzionata;
- altre forme di co-housing;
- residenze condivise con contratti di locazione a termine.

Tali tipologie di ERS sono definite per un periodo non inferiore a 20 anni.

Inoltre, al comma 7 dello stesso articolo, è prevista la facoltà del Comune, attraverso appositi bandi o avvisi pubblici, in ragione dell'evoluzione dei diversi segmenti di disagio abitativo, specificare le tipologie di ERS, ivi compresa la vendita agevolata, nonché la durata del periodo di affitto.

2.1 Quota minima di ERS negli interventi di rigenerazione complessi

Con riferimento alla quota obbligatoria minima del 20% di ERS da destinare alle varie forme di edilizia residenziale convenzionata, incluse urbanizzazioni primarie e tutti i parcheggi, si precisa che il 20% di ERS rappresenta la porzione di Superficie Territoriale (Ster) necessaria a realizzare la quota ERS minima. Tale quota obbligatoria corrisponde al 20% della Superficie Totale (St) di progetto, al netto della quota di Superficie totale destinata alle opere di urbanizzazione secondaria (dotazioni pubbliche).

Essa potrà essere realizzata:

- **su area privata (superficie fondiaria);**
- **su area ceduta al Comune di Modena.**

Con riferimento alle aree private da rigenerare, è facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare proposte che prevedono la realizzazione dell'ERS in aree non facenti parte dell'intervento di trasformazione proposto.

Incentivi e premialità sono specificati di seguito nel paragrafo "Criteri incentivanti".

La locazione permanente è sempre ammessa.

Nel contesto urbano di riferimento, il Comune potrà valutare proposte che prevedano la realizzazione dell'ERS in un edificio dedicato, qualora le quote richieste ne consentano l'accorpamento.

2.2 Realizzazione della quota ERS su area privata

- a) L'operatore propone di realizzare la quota minima di superficie totale da destinarsi ad ERS all'interno della Superficie Fondiaria (SF).

In tal caso è prevista la sola cessione al patrimonio pubblico delle aree per le dotazioni di U2 nella misura di almeno il 20% della Superficie Territoriale (Ster) del comparto, calcolate applicando la Tabella 6 – Dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali in relazione ai gruppi funzionali del PUG – elaborato DU1 Norme.

L'ERS realizzato dovrà essere destinato a:

- locazione di lungo periodo non inferiore a 20 anni.

b) L'operatore ha la facoltà di proporre la cessione di una ulteriore area urbanizzata al Comune di Modena (stimata nel 20% della Superficie Territoriale), eccedente le dotazioni di U2 di cui sopra, per la realizzazione delle politiche pubbliche per la casa.

In tal caso, saranno ammesse sull'area privata:

- la locazione a termine (minimo 8 anni);
- la locazione con patto di futura vendita;
- le residenze condivise temporanee (RCT) convenzionate;
- la vendita convenzionata.

c) Nel caso la proposta preveda la realizzazione di una quota ERS eccedente il 20% della Superficie Totale (St) sarà possibile destinare l'eccedenza alla vendita a prezzi convenzionati calmierati e alla locazione con patto di futura vendita a prezzi calmierati.

È consentito, inoltre, l'insediamento di RCT (residenze condivise temporanee) e ACT (alloggi condivisi temporanei) solo se convenzionati con il Comune di Modena e/o altri soggetti aventi finalità pubbliche e a canoni calmierati definiti di concerto con l'Amministrazione Comunale per l'intera dotazione di alloggi/posti letto, nonché altre forme di social housing/cohousing destinate all'affitto convenzionato.

2.3 Realizzazione della quota ERS su aree cedute gratuitamente al Comune di Modena

Le aree cedute gratuitamente al Comune di Modena per l'attuazione di politiche pubbliche per la casa, aggiuntive alla dotazione di U2 minima del 20%, valutato il prevalente interesse pubblico, potranno essere concesse in diritto di superficie per la realizzazione di quote di edilizia residenziale convenzionata destinate alla locazione di lungo periodo non inferiore a 20 anni.

In tal caso, il Concessionario costruisce e gestisce gli immobili per l'intero periodo di locazione.

Allo scadere del vincolo locativo, il concessionario potrà alienare la proprietà superficiaria degli immobili ad un prezzo di convenzionamento calmierato.

Nel caso di locazione a lungo termine è ammessa la possibilità per il concessionario di vendere in blocco gli alloggi ERS a soggetti che hanno nel proprio statuto la gestione di affitti a lungo termine, subentrando ai vincoli convenzionali.

2.4 Facoltà di proporre la locazione dell'ERS all'Agenzia Casa

L'operatore può proporre all'Agenzia Casa del Comune di Modena la locazione degli immobili ERS realizzati su area privata o su area concessa in diritto di superficie. In tal caso, in presenza di specifica intesa, il periodo della locazione per 20 anni potrà essere ridotto di 1/5 applicando una decurtazione non inferiore al 30% sui canoni calcolati ai sensi degli accordi territoriali vigenti in attuazione della L. 431/98.

2.5 Criteri incentivanti

Ai sensi dell'art. 22 dell'Atto di Coordinamento delle Dotazioni Territoriali della Regione Emilia-Romagna (DGR 110/2021), è previsto che, allo scopo di favorire l'attuazione delle politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale stabilite dalla Strategia, gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e rigenerazione urbana, una quota di alloggi di ERS.

Pertanto, si stabilisce per gli interventi realizzati su aree pubbliche concesse in diritto di superficie che le quantità edificatorie derivanti dall'indice perequativo raggiunto grazie alla Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4.3 delle DU1 - Norme del PUG) potranno essere incrementate, con riferimento alla Superficie totale (St), come di seguito:

Tabella 1 – Premialità (concessione diritto di superficie)

Tipologia di ERS per l'affitto	
Tipologie di locazione	Incremento da applicare alla Superficie Totale
20 anni	+ 20%
permanente	+ 70% fino all'indice di sostenibilità

2.6 Comparti con Superficie Territoriale inferiore a un ettaro

Per i comparti aventi una superficie territoriale inferiore a 1 ettaro, pur ritenendo prioritaria per l'Amministrazione la locazione permanente o di lungo periodo non inferiore a 20 anni, l'operatore può proporre di realizzare la quota minima di superficie totale di ERS anche in vendita convenzionata a prezzi calmierati sulla sua area privata.

Al fine di garantire la sostenibilità economica della proposta, l'operatore dovrà corrispondere una compensazione per la trasformazione della tipologia di ERS da locazione a vendita convenzionata pari a euro 230,00 al mq di Superficie Totale (St) trasformata.

	ERS SU AREA PRIVATA			ERS SU AREA CEDUTA AL COMUNE DI MODENA	
	gestita dall'operatore	affidamento ad Agenzia Casa	Con cessione di ulteriore area al Comune di Modena (stimato 20% della Ster)	Cessione in diritto di superficie in gestione all'operatore	Cessione in diritto di superficie con affidamento ad Agenzia Casa
Forme di ERS ammesse	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 8 anni - Locazione con patto di futura vendita - Residenze Condivise Temporanee (RCT) - Vendita convenzionata	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni	- Locazione permanente - Locazione a termine non inferiore a 20 anni
Per quote ERS eccedenti il 20% di Superficie Totale <i>(quota obbligatoria)</i> (quota ai fini della valutazione dell'interesse pubblico)	- Vendita a prezzi calmierati - Locazione con patto di futura vendita - Residenze Condivise Temporanee (RCT)/Alloggi Condivisi Temporanei (ACT) convenzionate - Forme di social housing/cohousing destinate all'affitto				
	Ai soli fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta, fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG Norme DU1 art. 4.6, si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St): se l'intera dotazione è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20 $(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 1,75 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$ se l'intera dotazione è proposta in affidamento ad Agenzia Casa $(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 3,00 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$				
Premialità in termini di Superficie Totale (St)	In caso di quote eccedenti il 20% della Superficie Totale (St), premialità da calcolare sulla base della Valutazione del Beneficio Pubblico (VBP)	Incremento del 15% della Superficie Totale (St) di progetto da destinarsi ad Edilizia Residenziale Sociale (esclusa la vendita convenzionata a prezzo calmierato)		Per affitto di 20 anni: + 20% della Superficie Totale (St) Per affitto permanente: + 70% della Superficie Totale (St) fino all'indice di sostenibilità	

Incentivi e/o agevolazioni		- Affidamento della gestione ad Agenzia Casa - Riduzione IMU - Garanzia di incasso monte canoni			- Affidamento della gestione ad Agenzia Casa - Riduzione IMU - Garanzia di incasso monte canoni
Condizionamenti		Decurtazione del 30% del canone in presenza di riduzione del periodo locativo nella misura massima di 1/5			Decurtazione del 30% del canone in presenza di riduzione del periodo locativo nella misura massima di 1/5
Scomparti opere di urbanizzazione	- Come previsto ai sensi della Delibera Regionale n° 186/2018 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 69/2019 - La quota di costo di costruzione (QCC) non è dovuta per l'Edilizia Residenziale Sociale a seguito di convenzionamento ai sensi dell'art. 33 L.R. n. 15/2013				
Requisiti	- Obbligo convenzionamento ai sensi dell'art. 33 legge 15/2013 - Riduzione del 10 % sul canone concordato per le forme di locazione - Requisiti specifici per categorie di beneficiari - Rispondenza ai criteri progettuali delle linee guida dell'Edilizia Residenziale Sociale				
	Per le Residenze Condivise Temporanee (RCT) obbligo di convenzionamento ai sensi dell'allegato 5 del Regolamento Edilizio		Per le Residenze Condivise Temporanee (RCT) obbligo di convenzionamento ai sensi dell'allegato 5 del Regolamento Edilizio		
Quota di alloggi a disposizione del Comune	Una quota non inferiore al 30% di alloggi ERS destinati alla locazione a termine dovrà essere messa a disposizione del Comune di Modena (Agenzia Casa) o altro Ente indicato dall'amministrazione comunale (paragrafo 3.4.3). Resta inteso che il Comune di Modena, o altro Ente, si riserva la facoltà di valutare l'effettiva presa in gestione di tale quota. Per questi alloggi il canone, calcolato ai sensi del paragrafo 3.4.2, sarà ridotto del 20%.				

2.7 Casi particolari e monetizzazioni

Fermo restando la dotazione minima del fabbisogno di ERS di cui alla disciplina del PUG – elaborato DU1 Norme art. 4.6, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico della proposta si assumono i seguenti parametri per la quantificazione della quota ERS eccedente il 20% di Superficie Totale (St):

Coefficiente moltiplicativo K da applicare alla quota eccedente il 20% di superficie totale (St)	
In locazione a termine non inferiore ad anni 20	K = 1,75
In affidamento ad Agenzia Casa	K = 3,00

Se l'intera dotazione ERS è proposta in locazione a termine non inferiore ad anni 20:

$(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 1,75 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$

Se l'intera dotazione ERS è proposta in affidamento ad Agenzia Casa:

$(20\% + \% \text{ eccedenza}) * 3,00 = \% \text{ ERS ai fini dell'interesse pubblico}$

Negli interventi di **Edilizia Residenziale Sociale**, limitatamente ai casi interessati da processi di riuso e rigenerazione dei tessuti esistenti, in coerenza con gli artt. 4.5 (comma 5) e 4.5.1 (comma 2) del PUG del Comune di Modena, il secondo posto auto pertinenziale per ciascun alloggio destinato ad ERS può essere realizzato in forma non chiusa e a raso, in area scoperta, al fine di garantire maggiore flessibilità progettuale, contenere i costi di realizzazione e favorire soluzioni insediative più sostenibili sotto il profilo ambientale e del consumo di suolo. In tale configurazione la superficie del secondo posto auto pertinenziale per ciascun alloggio destinato ad ERS non viene calcolata nel calcolo della Superficie totale.

Nel caso di **nuovi insediamenti produttivi** in aree permeabili non infrastrutturate è richiesta la corresponsione al comune di un contributo pari al valore al 10% delle aree destinate alle nuove costruzioni. Lo stesso non è dovuto nei casi di ampliamento delle attività produttive esistenti e per l'insediamento di start-up innovative, centri di ricerca convenzionati con Unimore o altre università o centri di formazione professionale.

Negli **interventi complessi misti a prevalente funzione commerciale o terziaria** in rigenerazione l'amministrazione comunale può valutare la corresponsione di un contributo in luogo della realizzazione della quota minima di ERS calcolata sulla Superficie Totale (St) quando:

- non emergano carenze o criticità particolari, dall'analisi del contesto e dal quadro rionale di riferimento, in ordine all'offerta abitativa in termini di tipologie di alloggi e tipi di attività e spazi integrativi idonei a interpretare le esigenze esistenti;
- le dimensioni complessive, o la conformazione dell'area non consentano di realizzare interventi sostenibili sotto il profilo funzionale (per esempio, quando corrispondono a fazzoletti di terreno marginali e scarsamente integrati con il contesto, o le aree siano

condizionate da aspetti vincolistici che ne limitano fortemente l'edificabilità o siano in adiacenza ad aree produttive o infrastrutture impattanti);

- il reperimento di aree per ERS, anche fuori comparto, non risponda a sufficienti criteri di sostenibilità e funzionalità.

Le monetizzazioni, quando ammesse, si possono configurare come segue:

1. non viene realizzata la quota di capacità edificatoria ERS dovuta, ma viene ceduta una porzione di comparto (extra dotazioni di U2 minime) su cui l'Amministrazione potrà attuare politiche pubbliche (Edilizia Residenziale Pubblica). In questo caso, la monetizzazione sarà quantificata sulla base del valore della capacità edificatoria non realizzata con riferimento alla Superficie Totale (St).
2. non viene realizzata né la quota di capacità edificatoria ERS dovuta né ceduta area per l'attuazione di politiche pubbliche da parte dell'Amministrazione. In questo caso, la monetizzazione sarà quantificata sulla base del valore della capacità edificatoria non realizzata con riferimento alla Superficie Totale (St), oltre alla corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree (Superficie Territoriale Ster) destinate a nuove costruzioni.

Ai fini della quantificazione del contributo da corrispondere all'Amministrazione in luogo della realizzazione della quota minima di ERS, si assumono, quale riferimento per il calcolo, **i valori O.M.I.** pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

Alla data di presentazione della proposta viene assunto come riferimento il valore di mercato massimo dell'O.M.I. nella fascia e zona di ubicazione dell'intervento relativo alla tipologia **"Abitazioni Civili"**, allo stato conservativo **"OTTIMO"**. Qualora non fosse presente lo stato conservativo di cui sopra, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo **"NORMALE"** incrementato del 30%.

Il contributo da corrispondere sarà pari al **15%** del valore calcolato come sopra moltiplicato per la Superficie totale (St) non realizzata.

Per interventi che interessano un'area inferiore a un ettaro è ammessa la corresponsione al Comune di un contributo pari al valore del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni (Superficie Territoriale Ster).

Ai fini del calcolo di tale contributo, si assumono i valori massimi OMI nella fascia e zona di ubicazione dell'intervento relativo alla tipologia **"Abitazioni Civili"**, allo stato conservativo **"OTTIMO"**. Qualora non fosse presente lo stato conservativo di cui sopra, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo **"NORMALE"** incrementato del 30%. Al valore così calcolato si applicherà un'incidenza media delle aree (Superficie Territoriale Ster) pari al 20%.

Tale valore rappresenta il valore dell'area per mq da rapportarsi alla Superficie Totale (St) di ERS non realizzata.

Sono fatte salve le monetizzazioni previste ai sensi dell'art. 4.5.4 delle Norme DU1 del PUG.

2.8 Specifiche tecniche – criteri premiali

Ai sensi del c. 8 dell'art. 22 dell'Atto di Coordinamento delle Dotazioni Territoriali della Regione Emilia-Romagna (DGR 110/2021), gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica riconoscono alle aree destinate ad ERS una propria capacità edificatoria che è utilizzata dal Comune (o dai soggetti da lui designati) per la realizzazione di alloggi in locazione permanente. In conformità alle indicazioni del PUG sui fabbisogni di edilizia residenziale sociale e tenendo conto delle specifiche esigenze presenti sul territorio, gli Accordi Operativi e i Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica possono altresì prevedere che una quota delle medesime aree sia destinata alla realizzazione di altre tipologie di interventi di edilizia residenziale sociale.

In tal caso, ai fini attuativi:

- alle quantità edificatorie derivanti dall'indice perequativo raggiunto grazie alla Valutazione del Beneficio Pubblico (art. 2.4.3 delle DU1 Norme del PUG), potranno **aggiungersi ulteriori mq** calcolati in funzione della Tabella 1.
- le quantità edificatorie complessive (intervento privato ed intervento ERS) non dovranno essere maggiori della quantità edificatoria di sostenibilità (calcolata moltiplicando l'indice di sostenibilità per la Superficie Territoriale del comparto, ai sensi della PARTE II delle DU1 Norme del PUG);
- sulla porzione di Superficie Territoriale (Ster) destinata all'ERS dovrà essere assicurata almeno la quantità edificatoria minima prevista dal PUG, corrispondente al 20% della Superficie Totale (St) di edificazione complessiva.

3 Sostenibilità economico-finanziaria delle proposte

3.1 Elementi della proposta

Nella relazione finanziaria a corredo della proposta di trasformazione complessa devono essere esplicitati tutti gli elementi che concorrono alla formazione del piano economico degli interventi, compresi gli indicatori finanziari di valutazione del progetto, allo scopo di dimostrare la reale e concreta fattibilità operativa degli interventi ERS nelle varie forme proposte.

Devono essere, altresì, evidenziati gli elementi che concorrono alla formazione del prezzo massimo di alienazione (costi di realizzazione) e i ricavi attesi (cessioni e canoni) da riportare nel modello economico-finanziario di sintesi in appendice alla relazione finanziaria da allegare alla presentazione dell'istanza.

3.2 Prezzi massimi di alienazione degli alloggi ERS

3.2.1 Ambito di applicazione

I prezzi di alienazione unitari proposti, riferiti alla superficie lorda vendibile, si applicheranno ai seguenti casi:

- per la vendita convenzionata a prezzo calmierato degli alloggi ERS realizzati su area privata;
- per l'alienazione degli alloggi ERS destinati alla locazione a termine, allo scadere del vincolo medesimo;
- per l'alienazione degli alloggi ERS destinati alla locazione con patto di futura vendita.

3.2.2 Formazione del prezzo massimo calmierato e modalità di aggiornamento

Nella formazione del prezzo calmierato si dovrà tener conto delle seguenti voci con riferimento alla superficie indicata al paragrafo 3.3:

- valore delle aree, secondo quanto stabilito nel successivo paragrafo 3.2.3;
- costo di costruzione, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo 3.2.4;
- contributo di costruzione (oneri U1-U2-QCC), secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 69/2019, come integrata dalla DGR n. 91/2024 a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT n. 20 del 23/01/2024;
- spese tecniche e generali, secondo quanto indicato nel successivo paragrafo 3.2.5;

È necessario riportare nei prospetti economici tutti gli scomputi, bonus edificatori, contributi, agevolazioni, che concorrono all'abbattimento del prezzo, quali ad esempio:

- azzeramento della quota di contributo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma 3, L. 15/2013;
- eventuale riduzione del valore delle aree pubbliche concessi in diritto di superficie;
- eventuali scomputi di oneri ammessi dalle norme vigenti;
- eventuali bonus aggiuntivi di capacità edificatorie che l'amministrazione comunale si riserva di concedere per la sostenibilità complessiva dell'operazione finalizzata all'interesse pubblico;
- eventuale esenzione IMU per alloggi in locazione a canone convenzionato;
- ulteriori forme di contributi/agevolazioni.

È riconosciuta la facoltà ai conduttori degli alloggi in locazione a termine, secondo quanto previsto dal Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018, di chiedere di acquistare l'alloggio oggetto del contratto di locazione a condizione che siano trascorsi almeno quattro anni dalla stipula del contratto medesimo. Tale facoltà è riconosciuta solo nel caso di ERS realizzata in diritto di superficie fatti salvi eventuali aggiornamenti dei regolamenti comunali.

Tutti i prezzi proposti devono essere caratterizzati da un evidente e coerente ribasso rispetto ai valori di vendita medi correnti nel mercato libero riferiti alla zona di collocazione degli interventi.

Il prezzo massimo di alienazione proposto resterà fisso fino alla data di ultimazione dell'intervento. Successivamente alla data di ultimazione dei lavori, per gli alloggi per i quali non sono stati ancora stipulati i contratti preliminari di vendita e per quelli che saranno alienati allo scadere del vincolo alla locazione, **il prezzo massimo di alienazione secondo le modalità definite negli appositi atti di convenzione, sarà:**

- **rivalutato** sulla base della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice generale nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato;
- **incrementato** delle eventuali varianti riferibili al miglioramento di aspetti strutturali ed energetici, nonché ad interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- **diminuito** in funzione della vetustà dell'edificio.

3.2.3 Valore delle aree ai fini della determinazione del prezzo massimo calmierato

Ai fini della determinazione del valore convenzionale delle aree si assume, quale riferimento per il calcolo, il minore tra i seguenti valori determinati secondo i seguenti casi A e B:

caso A)

1. il valore corrispondente tra i valori O.M.I. pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate. Alla data di presentazione della proposta viene assunto come riferimento il valore di mercato massimo dell'O.M.I. relativo alla fascia e zona di ubicazione dell'intervento con riferimento alla tipologia "Abitazioni Civili", allo stato conservativo "OTTIMO". Qualora tale valore non fosse presente, si assumerà quale riferimento il valore massimo dello stato conservativo "NORMALE" incrementato del 30%.
1. Il valore unitario del terreno oggetto di intervento sarà determinato applicando al valore così calcolato un'incidenza dell'area pari al 20%, con riferimento agli interventi in edilizia libera.
2. Per gli interventi di edilizia ERS realizzati su area privata per la vendita calmierata, con o senza vincoli di destinazione alla locazione, si assumerà come riferimento il valore così determinato, ridotto del 50%.

caso B) il prezzo di acquisto risultante da contratto di compravendita o da contratto preliminare di compravendita, comprovato da idoneo atto, sommato agli eventuali costi di bonifica documentati.

Per l'edilizia ERS realizzata su area concessa in diritto di superficie destinata alla locazione di medio-lungo periodo il valore dell'area sarà determinato sulla base dei benefici pubblici derivanti da una valutazione della proposta con riferimento alla durata della locazione, alle categorie di beneficiari individuati, ai valori utilizzati per il riscatto del diritto di superficie secondo le norme in vigore.

3.2.4 Costo di costruzione alloggi e modalità di aggiornamento

Per costo di costruzione deve intendersi l'importo dei lavori occorrenti per ultimare a regola d'arte gli interventi di ERS e comprensivi di oneri di sicurezza.

Il costo di costruzione di riferimento massimo, comprendente i costi della manodopera, dei materiali, dei noli, dei trasporti e degli utili del costruttore. Esso non potrà superare in ogni caso quello determinato ai sensi del prezziario delle opere pubbliche vigente della Regione Emilia-Romagna.

Tale costo resterà invariato per la durata massima di 12 mesi dall'approvazione della proposta.

Solo nel caso di ritardi imputabili all'amministrazione, per il rilascio dei titoli edilizi, si procederà ad aggiornare il costo di costruzione con frequenza semestrale, a datare dalla scadenza del periodo di

cui sopra, sulla base della variazione dell'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fino alla data di presentazione del titolo edilizio.

Il costo di costruzione così aggiornato resterà fisso fino all'ultimazione dell'intervento. In ogni caso non potrà subire modifiche fino alla prima assegnazione (contratto di locazione o cessione in proprietà calmierata).

3.2.5 Spese tecniche e generali

Per spese tecniche e generali si intendono tutti i costi sostenuti per la progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudi, rilievi e accatastamenti, allacciamenti alle reti dei servizi pubblici, polizza CAR e postuma decennale ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n° 122/2005 con estensione alle impermeabilizzazioni delle coperture, pavimenti, rivestimenti, intonaci, certificazioni di legge (energetica, impianti, ecc.), eventuali imprevisti.

Le spese di mediazione immobiliare e relative fidejussioni a garanzia dei pagamenti restano a carico del proponente.

Le spese tecniche ammesse non possono superare il 9% del costo di costruzione. Le spese generali ammesse non possono superare il 7%, fatti salvi eventuali aggiornamenti stabiliti dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali.

3.3 Superficie lorda vendibile (SLV)

Si tratta di una superficie convenzionale di riferimento per il calcolo del prezzo di alienazione a corpo degli alloggi, comprese le pertinenze, risultante dalla somma delle superfici di seguito dettagliate.

La superficie lorda vendibile (SLV) di ciascun alloggio è determinata in base alle seguenti componenti:

- a) Alloggio, 100% della superficie calpestabile (compresi pilastri e tramezze interne);
- b) Muri perimetrali, 100% fino allo spessore massimo di cm 50;
- c) Muri perimetrali in comunione (con altre unità immobiliari e quelli con gli spazi condominiali), 50% fino allo spessore max di cm 25;
- d) Logge e Verande, 100% della superficie praticabile coperta chiusa su tre lati fino a 10 mq. (la parte eccedente è calcolata al 50%);
- e) Balconi, 50% della superficie praticabile in aggetto fino a 10 mq. (la parte eccedente è calcolata al 25%);
- f) Terrazzi e Lastrici di pertinenza dell'unità immobiliare, 30% della superficie lorda;
- g) Cantine/Soffitte, comprensive dei muri come indicati alle lettere b) e c), 50% della superficie lorda (non saranno conteggiate le superfici aventi un'altezza netta inferiore a 1 ml.);
- h) Autorimesse, comprensive dei muri come indicati alle lettere b) e c), 50% della superficie lorda;
- i) Posti auto privati coperti, 20% della superficie (sia esterni che in autorimesse collettive);
- j) Aree verdi e/o pavimentate poste al piano terra di pertinenza esclusiva delle abitazioni, 10% della superficie.

3.4 Canoni di locazione

3.4.1 Ambito di applicazione

A tutti gli interventi ERS destinati alla locazione permanente, a termine e con Patto di Futura Vendita (PFV) si applicherà un canone annuo massimo calcolato ai sensi dell'Accordo Territoriale vigente al momento della sottoscrizione del contratto, in attuazione della L. n. 431/98 e del DM 16/01/2017.

3.4.2 Modalità di calcolo e aggiornamento

Il canone annuo massimo viene determinato con riferimento al valore medio mensile della sub-fascia di appartenenza rapportato a 12 mensilità.

Al canone così calcolato dovrà essere applicata una riduzione non inferiore al 10%.

Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e degli altri oneri accessori posti dalla legge a carico del conduttore.

Il compenso dell'amministratore resta a carico della proprietà degli alloggi.

L'aggiornamento del canone annuo è stabilito secondo quanto previsto dall'Accordo di cui sopra in attuazione della L. n. 431/98.

Ai fini del calcolo della superficie di riferimento per il calcolo del canone massimo annuo applicabile, la superficie dell'alloggio, espressa in metri quadrati, con arrotondamento in difetto e in eccesso al numero intero più vicino, è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento, senza le pertinenze, gli spazi esterni, i balconi e i terrazzi, in conformità a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente in attuazione della L. n. 431/98 e del DM 16/01/2017.

3.4.3 Quota di alloggi a disposizione del Comune di Modena

Una quota non inferiore al 30% di alloggi ERS destinati alla locazione a termine su aree concesse in diritto di superficie o private potrà essere messa a disposizione del Comune di Modena (Agenzia Casa) o altro Ente indicato dall'amministrazione comunale. Per questi alloggi il canone, calcolato ai sensi del paragrafo 3.4.2 sarà ridotto del 20%.

3.4.4 Rinvio

Per tutto quanto non contemplato dal presente documento, si rinvia alla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 sulle locazioni abitative "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

3.5 Indicazioni per la disciplina della locazione con patto di futura vendita

Quale forma contrattuale alternativa finalizzata all'acquisto della proprietà immobiliare dopo un periodo di locazione/godimento, l'amministrazione comunale ha individuato la "locazione con patto di futura vendita", che si caratterizza per un frazionamento del prezzo di acquisto da corrispondere nel tempo e con conseguente traslazione della data dell'atto definitivo di compravendita.

Si tratta di una forma atipica basata su uno schema diviso in due step: il primo, quello del godimento dell'immobile a condizioni prefissate, il secondo, differito nel tempo che riguarda il trasferimento della proprietà sempre a condizioni prefissate.

Il contratto deve prevedere:

- l'obbligo di trasferire la proprietà solo per il locatore, mentre il conduttore conserva la facoltà di rinunciare all'acquisto;
- il periodo minimo della locazione non inferiore a 4 anni e non superiore a 8 anni;
- la possibilità di corrispondere il canone concordato per il periodo di godimento, al quale aggiungere un acconto prezzo non superiore al 10% del prezzo a corpo dell'alloggio stabilito, versato alla sottoscrizione del preliminare, oltre una rata finale a saldo;
- la possibilità di corrispondere un canone concordato maggiorato, composto in parte da una somma da imputare in conto canone, e l'altra da imputare in conto prezzo di vendita, oltre rata finale a saldo;
- la possibilità di corrispondere, in accordo tra le parti, pagamenti in acconto sul prezzo a corpo di vendita dell'alloggio stabilito comunque non superiore complessivamente al 50% del prezzo medesimo durante il periodo locativo.

Tutti gli importi versati dal conduttore in conto vendita devono essere garantiti da garanzia fideiussoria ai sensi di legge.

4 Disciplina delle convenzioni di Edilizia Residenziale Sociale

4.1 Convenzioni

La disciplina specifica di ogni intervento sarà trattata in apposite convenzioni, i cui schemi tipo saranno approvati successivamente dall'Amministrazione comunale.

4.2 Durata e criteri

Gli interventi di ERS realizzati su area privata saranno disciplinati da apposita convenzione ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 15/2013, in attuazione dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001.

La durata delle convenzioni per l'edilizia abitativa convenzionata su area privata non potrà essere inferiore a 20 e non superiore a 30 anni.

Per gli interventi di edilizia residenziale realizzati su area pubblica concessa in diritto di superficie sarà stabilita una durata della validità non inferiore a 60 anni e non superiore ai 99 anni, eventualmente rinnovabili.

La convenzione stabilirà le caratteristiche e i parametri del singolo intervento con riguardo:

- alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

- alla determinazione dei prezzi di vendita degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese tecniche e generali, compresi gli oneri finanziari;
- alla determinazione dei canoni di locazione;
- alla durata della validità;
- obblighi e vincoli, anche in riferimento alle modalità di riscatto del diritto di superficie.

La convenzione dovrà disciplinare, inoltre, tutti gli indicatori edilizi che in sede di valutazione del beneficio pubblico del progetto hanno premiato l'operatore (vedasi capitolo 5).

Le convenzioni stabiliranno anche i requisiti dei beneficiari dell'edilizia residenziale sociale, come riportato nel paragrafo successivo.

4.3 Beneficiari degli alloggi ERS

4.3.1 Requisiti soggettivi generali obbligatori

Le politiche pubbliche sono volte a favorire l'affitto e l'acquisto degli alloggi ERS a favore delle persone in possesso dei seguenti requisiti generali:

- cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente;
- residenza o sede dell'attività lavorativa nel Comune di Modena;
- il nucleo familiare che si trasferisce nell'alloggio ERS deve trovarsi nelle condizioni di impossidenza riferite al comune di Modena e comuni contermini, come definite dall'art. 4 del Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2018;
- possesso dei requisiti di moralità, definiti dall'art.2 del suddetto Regolamento, da attestarsi mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000.

I requisiti attengono ai seguenti stati, fatti o qualità del nucleo familiare che andrà ad abitare l'alloggio e dovranno essere posseduti al momento della stipula del contratto di locazione/godimento e dell'atto di acquisto dell'immobile.

Una quota non inferiore al 10% degli alloggi proposti deve essere destinata prioritariamente a giovani coppie, come declinate dal regolamento citato.

4.3.2 Ulteriori requisiti soggettivi preferenziali

Fermo restando i requisiti obbligatori, gli alloggi saranno rivolti in via preferenziale alle seguenti categorie:

- nucleo familiare residente a Modena in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa alloggi inadeguati. Per alloggio non adeguato a tal fine si intende quello di superficie abitabile inferiore a 14 mq per ogni abitante, per i primi 4 abitanti, e mq 10, per ciascuno dei successivi, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;

- nucleo familiare con presenza di persona con disabilità certificata, pari o superiore al 66%;
- nucleo familiare monogenitoriale con minori di età inferiore a 18 anni, con figli fiscalmente a carico, anche parzialmente;
- nucleo familiare di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni;
- nuclei familiari residenti a Modena sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- enti del terzo settore iscritti all'apposito registro unico nazionale ai sensi del D. Lgs. n. 117/2017 "Codice del terzo settore a norma dell'art. 1 comma 2 lett. b della L. 6 giugno 2016 n. 106".

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare per ogni intervento e in funzione dei fabbisogni abitativi rilevati ulteriori destinatari appartenenti alle categorie in condizione di fragilità economica e sociale.

4.3.3 Trasparenza delle procedure di assegnazione/cessione degli alloggi

Il proponente, sia per locazione che per la cessione degli alloggi a prezzi calmierati, dovrà assicurare la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure di assegnazione e di vendita. A tal proposito dovrà sottoporre agli uffici competenti, per la necessaria validazione, il testo dell'avviso pubblico e le modalità di pubblicità ai fini dell'individuazione e selezione dei conduttori e degli acquirenti.

4.3.4 Garanzie per i beneficiari

Nel caso di cessione a prezzi calmierati degli alloggi, il proponente dovrà rilasciare ai promissari acquirenti degli alloggi apposite ricevute attestanti l'avvenuto versamento degli acconti sul prezzo, nonché le fideiussioni di legge previste a garanzia dei versamenti effettuati, così come previsto dal "Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata", approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33/2018.

In particolare, il soggetto attuatore dovrà inviare al Comune i preliminari d'acquisto registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione; la fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa rilasciata ai sensi di legge.

Nel caso di assegnazione in locazione degli alloggi, il proponente dovrà inviare al Comune i contratti di locazione entro 30 giorni dalla registrazione.

4.4 Requisiti degli operatori economici

Il proponente, oltre a dimostrare il possesso della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, deve dimostrare la propria capacità tecnica, professionale ed economica attraverso idonea documentazione prevista dalle norme vigenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a seguito delle verifiche di cui sopra, di richiedere apposita garanzia fideiussoria al fine di garantire la completa realizzazione dell'intervento.

4.5 Mutui

Il proponente può stipulare con gli istituti di credito appositi mutui fondiari occorrenti per finanziare l'intervento. Il mutuo eventualmente contratto non potrà in nessun caso essere garantito dai promissari acquirenti, in particolar modo per i soci di cooperative di qualsiasi natura giuridica.

4.6 Modalità di pagamento degli alloggi

Il proponente si impegna ad applicare, per la vendita di ciascun alloggio di edilizia residenziale sociale, le seguenti modalità e termini di pagamento espressi in percentuale rispetto al prezzo a corpo di ciascun alloggio:

- a) fino ad un massimo del 20% alla stipula del preliminare, con emissione della relativa fideiussione;
- b) saldo al rogito non inferiore al 20%.

I restanti pagamenti intermedi potranno essere concordati tra le parti e comunicati al Comune di Modena.

Eventuali modifiche ai massimali di cui alle lettere a) e b) potranno essere richieste dagli acquirenti e comunicate al Comune di Modena previa accettazione del venditore.

Il venditore dovrà inviare al Comune i preliminari d'acquisto registrati, nonché la fideiussione prevista dall'art. 2 del Dlgs n. 122/2005 e s. m. e i., entro 30 giorni dalla registrazione.

La fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa (primario istituto in ambito nazionale) rilasciata ai sensi di legge.

Per i pagamenti dei ratei concordati, effettuati oltre 30 giorni dai termini fissati, potranno essere richiesti gli interessi maturati sui ratei scaduti, calcolati al tasso di sconto della Banca Centrale Europea (BCE) alla data del versamento + 2 punti percentuali.

Gli interessi eventualmente addebitati all'acquirente non costituiranno corrispettivo per l'acquisto degli alloggi.

5 Requisiti minimi qualitativi e Valutazione del beneficio pubblico del PUG

Perché le proposte di ERS siano ritenute idonee è richiesta la rispondenza criteri progettuali definiti di seguito:

- Inserimento nel contesto – Localizzazione
- Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia
- Mobilità sostenibile
- Qualità ecologica
- Attacco a terra
- Mix abitativo

- Mix funzionale
- Aspetto sociale

Tale rispondenza è valutata considerando requisiti minimi di riferimento, in mancanza dei quali la proposta non potrà essere ritenuta compatibile con la definizione di ERS.

Inoltre, ai fini della valutazione dei progetti attraverso lo strumento della Valutazione del Beneficio pubblico, tali requisiti minimi entrano in gioco quale **elemento di riferimento per l'attribuzione dei punteggi**, in quanto, assicurando **prestazioni migliori rispetto ad essi**, si potranno intercettare gli indicatori ad essi associati.

L'elenco degli indicatori che possono essere intercettati attraverso una buona proposta di ERS viene riportato di seguito:

COERENZA

A.1.3.1 - Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclabile e pedonale e delle zone 30;

A.1.3.5 - Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità;

A.2.1 – Sviluppo dei servizi ecosistemici;

A.2.2.1 - Corretta progettazione delle aree verdi;

A.3.1.3 – Realizzazione di comunità energetiche;

A.3.1.4 - Coinvolgimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione;

A.3.2.2 - Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza;

A.3.2.3 - Quota di alloggi ERS destinata a bilocali (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc.) pari o superiore al 10% dei complessivi alloggi.

SOSTENIBILITÀ

B.1.3 - Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS;

B.2.2 - Realizzazione di iniziative di autoconsumo collettivo o comunità energetiche rinnovabili;

B.2.3 – Riduzione dell'impatto edilizio;

B.3.1 - Corretto inserimento nel contesto;

B.3.2 – Accessibilità universale;

B.3.4 - Realizzazione di ERS;

B.2.4 - Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER;

B.3.3 - Inserimento e gestione di funzioni qualificanti;

B.3.5 – Interventi di bioedilizia;

B.3.6 – Realizzazione di eco-quartieri;

B.3.7 - Diversificazione delle tipologie degli alloggi;

B.3.8 - Permeabilità e integrazione dei piani terra degli edifici con il tessuto circostante.

Di seguito si riportano, per ogni criterio, i requisiti minimi. In appendice al documento si riportano degli schemi progettuali esemplificativi dei requisiti minimi.

5.1 Inserimento nel contesto – Localizzazione

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS non devono essere isolati ma integrati con gli altri edifici residenziali del comparto e con gli spazi pubblici.

I nuovi interventi dovranno essere contestualizzati rispetto ai tessuti limitrofi mediante adeguata analisi dell'intorno sotto il profilo architettonico e di impianto, al fine di intercettare gli elementi caratterizzanti e identitari. Inoltre, dovranno orientare la progettazione ad un "disegno di città organico e compiuto rispetto ai tessuti limitrofi", salvaguardando e valorizzando, se esistenti, gli elementi identitari e garantire continuità fruitiva degli spazi aperti pubblici e privati mediante l'implementazione della mobilità dolce.

La progettazione degli edifici e delle aree pertinenziali deve rispondere a criteri di coerenza e coordinamento urbanistico e architettonico con riferimento all'intero comparto.

Gli allineamenti planimetrici e altimetrici, le tipologie degli edifici, dei manufatti in genere (vedi recinzioni) e i materiali previsti, devono tendere a un linguaggio comune capace di determinare una fisionomia insediativa univoca.

5.2 Inserimento nel contesto – Tipologia edilizia

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS devono adottare tipologie edilizie ad alta densità che contengano il consumo di suolo.

Sono da prediligere tipologie ad alta densità abitativa, come edifici a torre, in linea o a corte. Le tipologie a bassa densità, come le villette a schiera, non sono ritenute ammissibili quali proposte di ERS.

La scelta della tipologia più adeguata non è l'unico fattore che concorre al buon inserimento nel contesto di un nuovo insediamento. In contesti più rarefatti, ad esempio, la scelta di tipologie con un alto numero di piani può consentire il risparmio di suolo e non generare ricadute negative sul contesto in termini di coni d'ombra o occlusione di visuali di pregio. Al contrario, l'intervento su contesti urbani consolidati e densi deve tener conto di numerose possibili nuove interferenze generate, le quali sono da mitigare attraverso la scelta attenta del numero di piani, la collocazione degli edifici, i materiali per gli involucri e gli spazi aperti, la collocazione e l'importanza delle zone verdi.

5.3 Mobilità sostenibile

REQUISITO MINIMO: deve essere garantito l'accesso ai sistemi di mobilità pubblica e/o sostenibile.

5.4 Qualità ecologica

REQUISITO MINIMO: deve essere garantito il rispetto dell'Indice RIE e della normativa sull'invarianza idraulica.

5.5 Attacco a terra

REQUISITO MINIMO: gli edifici ERS devono essere corredati da spazi condominiali comuni condivisi e non recintati.

La principale caratteristica dei comparti di ERS è quella di garantire una buona qualità dell'abitare a prezzi contenuti. A questo fine è fondamentale una condivisione degli spazi aperti comuni che garantisce il raggiungimento di entrambi gli obiettivi: da una parte viene favorita la socialità, la condivisione e lo scambio grazie alla presenza di ampi spazi comuni di aggregazione, dall'altra il contenimento delle spese di realizzazione, fondamentale per assicurare prezzi calmierati.

5.6 Mix abitativo

REQUISITO MINIMO:

A - Alloggi piccoli: devono disporre di soggiorno con angolo cottura, bagno, 1 camera da letto doppia o 1 doppia e una singola.

B - Alloggi medi: devono disporre di soggiorno con cucina /angolo cottura, bagno, 2 camere doppie o 1 doppia e 2 singole.

C - Alloggi grandi: devono disporre di soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere doppie e 1 singola.

- Il numero alloggi di tipologia A (alloggi piccoli) deve essere compreso tra il 10% e il 40% del numero complessivo di alloggi dell'edificio/.*
- Il numero alloggi di tipologia C (alloggi grandi) non può superare il 20% del numero complessivo di alloggi complessivo dell'edificio.*

Le residenze temporanee (alloggi condivisi temporanei ACT e residenze condivise temporanee RCT) concorrono alla diversificazione dell'offerta abitativa, oltre ai tagli degli alloggi indicati. Per ciò che concerne il dimensionamento, fanno riferimento le linee guida approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 22.6.2023 (allegato 5 del Regolamento Edilizio).

In caso di particolari tipologie di ERS, quali senior housing, co-housing e simili, tale requisito potrà essere rivalutato esclusivamente in presenza di condizioni progettuali che prevedano adeguati spazi comuni, quali cucine condivise, sale lettura e altri ambienti collettivi, al fine di non precludere l'adozione di soluzioni coerenti e adeguate alle specificità di tali tipologie abitative.

5.7 Mix funzionale

REQUISITO MINIMO: fermo restando i minimi indicati dal RE, ciascun edificio o vano scala (nel caso di edifici con più vani scala) deve essere dotato di:

- *Stenditoio comune: un locale per ogni vano scala con più di 6 alloggi, con adeguata areazione naturale, di superficie non inferiore a 12 mq, da incrementare in relazione al numero degli alloggi, completo di lavatoio e predisposizione impianto per almeno una lavatrice e un'asciugatrice;*
- *Sala/e collettiva/e (multifunzionale/i), dotate di servizi igienici, che devono rispondere ad esigenze multiple quali spazi per coworking, studio/lettura, ludici/ricreativi.*
- *Deposito biciclette*
- *Spazi di ricarica veicoli e biciclette elettrici*
- *Spazi di raccolta rifiuti porta a porta*

Per le residenze temporanee (alloggi condivisi temporanei ACT e residenze condivise temporanee RCT) fanno riferimento le linee guida approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 22.6.2023 (allegato 5 del RE).

5.8 Aspetto sociale

REQUISITO MINIMO: requisiti dei beneficiari (capitolo 4.3); prezzi calmierati (capitolo 3); condivisione di spazi e servizi.