



# Un programma di edilizia pubblica e sociale



La mancanza di una politica che agisca strutturalmente nel settore abitativo e risposte che nel tempo si sono succedute solo sporadicamente, con risorse scarse e senza interventi programmati, mostrano con sempre maggiore evidenza come siano oggi in discussione il welfare abitativo e le politiche sociali della casa, contestualmente alle generali politiche sociali. Il problema è reso più grave dagli effetti di una crisi che fa sentire i suoi effetti e con una spirale recessiva ancora presente. Questa ha prodotto un'erosione dei redditi di cittadini, lavoratori e pensionati e un aumento delle disuguaglianze, acuendo difficoltà economiche e disagio abitativo.

Bankitalia ha rilevato come, nel 2014, si sia arrestata la caduta del reddito familiare medio che proseguiva dal 2008, evidenziando, tuttavia, come il reddito equivalente, che tiene conto della struttura familiare, diminuisca ancora ed aumenti la quota delle persone "a basso reddito" (sotto la soglia di 9.600 euro): il 22,3% nel 2014 (erano il 19,6% nel 2006, il 20,6% nel 2012). L'ISTAT ha più volte evidenziato come le spese per la casa rappresentino uno dei capitoli principali delle uscite per le famiglie, diffondendo il dato relativo a quelle "in difficoltà" a causa dell'onerosità delle spese stesse e, in particolare, alla loro incidenza sul reddito disponibile: nel 2015 circa 3 milioni, l'11,7% del totale.

Punte di forte emergenza sono rappresentate dagli sfratti, in particolare da quelli per morosità, passati dalle percentuali irrisorie dei primi anni ottanta all'attuale 90% delle sentenze emesse.

La vasta area di disagio è restituita in modo oggettivo anche da altri dati: 650.000 domande di edilizia pubblica sono inevase presso i Comuni e gli ex IACP; 4 milioni di giovani tra i 25 ed i 39 anni risiedono ancora nella famiglia di origine; 3 milioni di lavoratori stranieri vivono in affitto in coabitazione ed in condizioni di sovraffollamento. Delle famiglie in locazione oltre il 70% (2,3 milioni di nuclei) ha un reddito inferiore ai 30.000 euro annui e vive in prevalenza nei grandi centri urbani, dove gli affitti sono più elevati; delle famiglie in proprietà il 20% (3,3 milioni) deve assolvere al pagamento di un mutuo e circa un terzo ha un valore immobiliare inferiore a quello per cui hanno chiesto il prestito. La svalorizzazione immobiliare causata dall'eccedenza di produzione è diventata un altro fattore di impoverimento.

L'Italia si distingue tra i Paesi europei più sviluppati per una delle più basse quote di edilizia pubblica, il 4% del patrimonio abitativo ed un quinto del mercato dell'affitto (l'assenza di finanziamenti, peraltro, non consente in prospettiva di fornire una risposta socialmente significativa), nonché per una minore dimensione del patrimonio in affitto privato, pilastro dell'offerta in molti Paesi. La spesa sociale per la casa, nel nostro Paese, è tra le più basse d'Europa.

Il problema abitativo risulta, quindi, un bisogno in gran parte insoddisfatto per una quota crescente di popolazione, un diritto la cui esigibilità riguarda una platea sempre più ampia. È indispensabile una risposta sociale, con politiche adeguate, orientate verso i segmenti di popolazione in maggiore difficoltà economica.

CGIL, FILLEA e SUNIA ritengono non procrastinabile ricercare soluzioni al problema, obiettivo da perseguire attraverso l'ampliamento del patrimonio in affitto a canoni compatibili con i redditi: per i nuclei a basso reddito, l'unica risposta può essere fornita in termini di edilizia pubblica, per nuclei che si collocano in fasce di reddito medio-basse la risposta deve essere rappresentata da edilizia sociale a costi sostenibili.

### **L'edilizia residenziale pubblica - ERP**

Per l'edilizia residenziale pubblica il problema principale si identifica con la necessità di ristabilire un capitolo nel bilancio statale destinato al settore, al fine di consentire un rilancio della stessa, attraverso una collaudata programmazione.

Lo Stato, infatti, dal 1998, anno di chiusura dei fondi Gescal, si è sottratto a finanziare il settore pubblico, senza essere mai stato esonerato né dalla vigente legislazione, né dalle interpretazioni della Corte Costituzionale che ne ha confermato la responsabilità in concorrenza con le Regioni,, con un comportamento che disattende il titolo V della Costituzione laddove (art. 117) si afferma che lo Stato *"ha legislazione esclusiva nella determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale"*, tra i quali, pur non citandola espressamente, rientra certamente l'abitazione come una componente essenziale.

In relazione alle risorse, fondi possono derivare dalla lotta all'evasione, per la quale si rende indispensabile la detrazione dei canoni pagati dagli inquilini (per produrre un reale conflitto di interessi tale da far emergere il "nero") ed azioni di contrasto attuate da Agenzia delle Entrate e Amministrazioni locali, titolari dell'accesso alla banca dati del catasto.

I depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, attualmente congelati dal locatore presso le banche, potrebbero alimentare un fondo di rotazione per la realizzazione di alloggi in locazione agevolata, insieme a cofinanziamenti di Stati, Regioni e Comuni.

Alcune misure fiscali, inoltre, possono concorrere al reperimento di ulteriori finanziamenti, come ad esempio il gettito aggiuntivo alle previsioni di bilancio derivante dal ripristino della tassazione IRPEF sui contratti di locazione a canale libero.

Tema non secondario è la condizione di criticità che vivono gli ex IACP e la necessità che si pone di prevedere una legge quadro (o di principi) sulla materia, avente l'obiettivo di restituire regole omogenee da applicare a tutti gli Istituti (con riferimento alla composita legislazione vigente nelle diverse regioni, in taluni casi sono assimilati ad enti non economici ed in altri ad enti economici; alcune regioni hanno trasferito ai comuni o ad associazioni di comuni la competenza in materia) e di definire l'attribuzione dei compiti di carattere assistenziale.

Su quest'ultimo aspetto è da ritenere opportuno che, per la tenuta dei bilanci, la compensazione economica rispetto ai canoni minimi applicati alle famiglie non in grado di corrispondere un affitto congruo sia assicurato dagli enti locali elettivi ed in particolare dai comuni che devono però trovarsi nelle condizioni di poter disporre con immediatezza e senza incertezze di risorse adeguate.

In stretta relazione con il pareggio dei bilanci degli istituti (per i quali va confermata l'autonomia) devono essere introdotte misure atte a garantire una gestione efficiente, rigorosa e non dispendiosa ed una organizzazione territoriale degli istituti che abbia come riferimento un ambito idoneo a garantire i servizi di prossimità all'utenza ed il supporto tecnico-operativo ai Comuni.

Unitamente alla configurazione, appare necessario stabilire criteri concernenti, a titolo di esempio, la vendita degli alloggi (da circoscrivere ai soli casi in cui i costi di gestione siano elevati), il relativo prezzo (che non può non essere ragionevolmente rapportato al mercato), il livello dei canoni comunque da rapportare ai redditi, le modalità di accesso e di rilascio degli alloggi agli assegnatari, superando l'illegalità diffusa rappresentata dall'occupazione abusiva delle abitazioni. Alle leggi regionali è quindi affidato il compito di regolamentare i diversi aspetti sulla base dei criteri fissati nella legge quadro.

## **L'edilizia residenziale sociale – ERS**

Se per l'edilizia pubblica il problema principale si identifica con la necessità di ristabilire un capitolo nel bilancio statale destinato al settore, per l'edilizia sociale è necessario configurare un quadro normativo idoneo e fare chiarezza rispetto all'ambiguità oggi presente sui caratteri che devono contraddistinguere.

Questa, infatti, si ritrova sempre più frequentemente nei provvedimenti legislativi emanati di recente, ma vi è convergenza solo nel dato che l'ERS debba identificarsi come un segmento della produzione edilizia che si proponga nel mercato per un periodo di tempo in genere definito e con valori dei canoni inferiori. Gli altri parametri che dovrebbero fornire certezza che ciò avvenga in modo programmato e programmabile dagli enti locali (chi sono i promotori, quale l'utenza, come definire i canoni) restano incerti.

Se si ritiene che l'edilizia sociale possa attenuare il disagio abitativo per una vasta fascia di popolazione e che contribuire a calmierare i valori dei canoni di un segmento dell'offerta decisamente asfittico, occorre stabilire principi che sgombrino il campo da possibili equivoci.

Con queste premesse CGIL, FILLEA e SUNIA intendono stimolare Governo e forze politiche verso la realizzazione di un Piano di Edilizia Residenziale Sociale che abbia programmazione pluriennale, orientato a fornire risposte ai bisogni abitativi dei nuclei che si collocano tra i possibili beneficiari di edilizia pubblica e chi riesce ad accedere al libero mercato.

Risultano peraltro evidenti le opportunità occupazionali di un'operazione di questo tipo in relazione ad un settore, quello dell'edilizia, in forte crisi. È stato calcolato che a fronte di una spesa di un miliardo di euro investita in lavori pubblici, si creano da 11.700 a 15.600 occupati, di cui circa 7.800 rappresentano l'effetto diretto degli appalti e gli altri l'effetto indiretto su fornitori e prestatori di servizi (AVCP, Relazione annuale 2012).

E' necessario, preliminarmente, formulare alcune precisazioni circa gli aspetti qualificanti:

- l'edilizia sociale non sostituisce, ma integra l'edilizia residenziale pubblica, che necessita di nuovi finanziamenti continuativi per rispondere alle esigenze dei nuclei familiari in più forte disagio, attraverso canoni rapportati ai redditi;
- deve configurarsi con un'articolazione variegata, essendo destinata ad una larga fascia di nuclei familiari collocata tra i potenziali beneficiari dell'edilizia residenziale pubblica e quelli in condizione di accedere al libero mercato;
- può fruire di finanziamenti o agevolazioni pubbliche, in relazione all'ammontare dei quali devono ampliarsi i "caratteri sociali" dell'intervento.

Conseguentemente, gli elementi che qualificano l'edilizia sociale, sono così sintetizzabili:

- è tale se permane nel mercato delle locazioni a tempo indeterminato o comunque per una durata significativamente lunga: periodi limitati non risultano significativi a perseguire l'obiettivo di incrementare il comparto dell'affitto a prezzi calmierati configurando, di fatto, una forma di locazione con patto di futura vendita;
- è realizzata da operatori pubblici (ex IACP o agenzie comunali), privati, cooperative, soggetti no profit;
- deve essere gestita da soggetti istituiti con questa specifica finalità;
- è riservata ad una utenza per la quale va accertato il possesso di alcuni requisiti sia soggettivi (composizione familiare, reddito, ecc.) che oggettivi;
- è abbinata a modalità selettive cui è preposto e garante il comune, che può prevedere di riservarne quota parte in favore di particolari categorie;

- deve essere immessa nel mercato delle locazione con canoni possibilmente differenziati e comunque non superiori al canone concordato (legge 431/98) ridotto applicando una predeterminata percentuale;
- deve consentire periodi di permanenza crescenti nel comparto della locazione e riduzioni progressive dei canoni in relazione ai benefici, finanziari o di altra natura, ricevuti da parte pubblica;
- deve essere realizzata conformandosi ai criteri della bioarchitettura e perseguendo l'obiettivo del massimo risparmio energetico perseguendo l'obiettivo strategico di avere edifici con emissioni di CO2 zero;
- deve essere realizzata in ambienti urbani strutturati e dotati dei servizi necessari e deve risultare componente non secondaria nei processi di rigenerazione urbana, in assenza della quale la trasformazione urbanistica si identifica come mera operazione immobiliare.

La proposta allegata, che vuole costituire un preliminare traducibile in un atto normativo, rappresenta un'ipotesi con elementi concreti, nel tentativo di contribuire a delineare una possibile risposta sulla praticabilità di un intervento nel settore dell'ERS. Si rifà ai precedenti elementi e formula indicazioni sugli obiettivi del piano, che si propone decennale, e sulle competenze da attribuire al CIPE, al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, alle Regioni.

Si esprime anche sui principi cui devono ispirarsi le legislazioni regionali e sulle modalità di reperimento delle aree da destinare al comparto, in modo da incidere in maniera contenuta sui costi finali. Altre indicazioni riguardano: la determinazione dei canoni ed i beneficiari degli alloggi, gli operati ed i soggetti gestori, le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni.

Una considerazione rilevante riguarda le risorse, per le quali si rendono necessari più canali di finanziamento. Del tutto motivata appare la possibilità di attivare un capitolo di bilancio specifico destinato a questo scopo. Nella proposta si è inoltre ritenuto che una ulteriore modalità di reperimento di fondi possa essere quella di accantonare una quota percentuale degli stanziamenti destinati alle "grandi opere", nella convinzione che le risorse pubbliche debbano anche, e non in modo marginale, interessare interventi riguardante la manutenzione del territorio ed interventi aventi una specifica finalità sociale.

Già oggi per la realizzazione delle grandi infrastrutture di carattere nazionale sono previsti, nell'ambito del costo dell'appalto, finanziamenti per le opere compensative tra le quali, riteniamo, possono entrare a pieno titolo anche quelle attinenti all'edilizia sociale. Gli accantonamenti attualmente variano dall'1% all'1,5% dell'opera messa a gara. Riteniamo compatibile portare tale percentuale al 4%, non sottraendo risorse alla realizzazione delle opere, ma attraverso razionalizzazione ed efficienza nella realizzazione, riservarne la metà all'edilizia sociale.

Altra forma di finanziamento potrebbe essere l'utilizzo delle economie di spesa: quando una infrastruttura va in gara, i candidati all'aggiudicazione dell'appalto, propongono dei ribassi rispetto ai costi dell'opera stessa (secondo i dati AVCP, nel 2012 in Italia per le grandi infrastrutture di importo superiore a 150mila euro, sono state poste in gara circa 4 mld di euro: la media dei ribassi praticata è stata circa il 27%): la quota di ribasso potrebbe andare ad un fondo compensativo sulla mancata applicazione contrattuale e per il 50% ad interventi ERS.

Con l'insieme di questi due provvedimenti, anche considerando oscillazioni dovute agli stanziamenti annuali, si possono ipotizzare circa 600 milioni di euro annui destinati ad ERS.

# **Piano decennale per l'Edilizia Residenziale Sociale**

## **Finalità del piano**

A partire dall'anno ..... è attuato un piano decennale di edilizia residenziale sociale riguardante il recupero di immobili da destinare a tal fine o, in subordine, la realizzazione di nuove costruzioni e le connesse urbanizzazioni.

Gli alloggi di edilizia residenziale sociale concorrono ad assicurare il diritto sociale all'abitazione a favore degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere al libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. Ne consegue che costituiscono requisiti sostanziali la collocazione degli alloggi nel comparto delle locazioni a canoni significativamente inferiori a quelli liberi, la loro presenza in detto comparto preferibilmente in modo permanente o per una durata comunque congrua, l'assegnazione mediante criteri che privilegino le condizioni di maggior bisogno. È quindi estraneo agli obiettivi del piano l'immediata collocazione degli alloggi nel comparto della proprietà.

Il piano indica le modalità di reperimento delle risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale sociale, l'attribuzione delle competenze e le procedure attuative.

Non rientra tra le finalità del presente piano il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ancorché componente fondamentale dell'edilizia residenziale sociale.

## **Risorse finanziarie**

Il finanziamento del piano è assicurato dall'accantonamento di una quota pari al cinquanta per cento delle somme accantonate, computata in percentuale, per le opere compensative relativamente alle grandi opere infrastrutturali, di importo superiore ai 150 milioni di euro, deliberate dal Cipe, incrementando, con riferimento all'importo messo in gara, tale percentuale al 4%, ed utilizzando eventualmente, il 50 per cento dei ribassi d'asta ottenuti a seguito delle gare per l'affidamento delle opere approvate dal Cipe.

Oltre alla modalità in precedenza indicata, che consente la continuità nel tempo degli approvvigionamenti finanziari, il piano acquisisce risorse aggiuntive che possono essere stanziare, annualmente o per più annualità, in sede di formazione del Documento di economia e finanza (DEF) o dalle singole regioni all'approvazione dei rispettivi bilanci o mediante appositi provvedimenti. Previo accordo con le amministrazioni competenti, concorrono al finanziamento del piano ulteriori risorse provenienti dal risparmio previdenziale accumulato e gestito dai Fondi pensione.

In ambito locale possono altresì confluire nella dotazione del piano i proventi dei contributi straordinari per le urbanizzazioni eventualmente richiesti dal comune in fase di rilascio dei titoli abilitativi e quelli dovuti alla monetizzazione degli standard qualora questi risultino già soddisfatti.

A parziale modifica dell'art. 12 della legge 10/1977, i proventi dei titoli abilitativi e delle sanzioni sono destinati anche al recupero ed alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

## **Attribuzione delle competenze**

Il Cipe quantifica e rende annualmente disponibili, tramite trasferimento in apposito capitolo del bilancio dello Stato, le risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale sociale ed indica gli indirizzi programmatici ed i criteri per la ripartizione delle risorse finanziarie tra le regioni.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti provvede, previo parere della Conferenza Stato-regioni (o della Conferenza unificata), alla ripartizione dei finanziamenti quantificati dal Cipe tra le regioni; verifica, con scadenza semestrale, lo stato di attuazione del piano con particolare riguardo all'utilizzazione dei finanziamenti; coordina e supporta l'azione degli enti locali.

Le regioni emanano gli atti di regolamentazione dell'edilizia residenziale sociale sulla base delle disposizioni indicate nel punto successivo; determinano annualmente la quota di finanziamento da ripartire per ambiti sovracomunali o comunali, attribuendo le risorse ai soli comuni che abbiano dimostrato la piena ed immediata disponibilità degli immobili, qualora il promotore dell'ERS sia pubblico, o che producano attestati di impegno, validati da polizza fidejussoria e dalla titolarità del possesso degli immobili, qualora il promotore sia privato; stabilisce periodicamente, nel caso di appalti pubblici, i costi di costruzione massimi ammissibili, articolati per interventi di recupero e nuova costruzione; provvedono alla eventuale integrazione del piano utilizzando finanziamenti stanziati con il bilancio o con altri provvedimenti.

## **Principi per la legislazione regionale**

Le regioni provvedono a regolamentare la materia dell'edilizia residenziale sociale attenendosi ad alcuni principi ritenuti sostanziali per qualificarne il carattere sociale.

In particolare: gli alloggi vanno immessi nel mercato in locazione permanente o, in subordine, per una durata non inferiore ad anni 20; il comune è identificato quale soggetto istituzionale che garantisce l'attribuzione degli alloggi ai nuclei familiari richiedenti tramite criteri e modalità generalmente selettive, potendo anche disporre di apposite riserve in favore di particolari categorie (quali: residenti in abitazioni ex IACP con redditi superiori a quelli di legge, anziani, residenti in immobili da rigenerare, nuclei familiari interessati da procedure di sfratto).

I canoni di locazione, differenziati in relazione alle caratteristiche e all'ubicazione degli interventi, devono essere commisurati ai valori risultanti dall'applicazione del canone concordato, ai sensi della legge 431/1998, ridotti di una percentuale da definire negli accordi territoriali con la partecipazione anche dei rappresentanti degli operatori, e comunque in misura non inferiore al 20 per cento.

In ogni caso, qualora l'edilizia residenziale sociale venga realizzata da operatori privati, occorre stabilire periodi di permanenza crescenti nel comparto della locazione e riduzione progressiva dell'entità dei canoni in relazione ai benefici, finanziari o di altra natura, ricevuti da parte pubblica.

Nell'emanare proprie normative in materia di riqualificazione e rigenerazione urbana, le regioni devono altresì prevedere che nei processi di trasformazione aventi rilevanza urbanistica parte delle risorse disponibili, di provenienza pubblica o privata, sia destinata a favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale in modo che risulti componente non secondaria dell'esito finale della trasformazione stessa e ne caratterizzi, unitamente ad altre dotazione per servizi ed infrastrutture, l'interesse pubblico.

### **Reperimento degli immobili**

Per contenere i costi finali dell'edilizia residenziale sociale, i Comuni devono promuovere politiche atte a rendere disponibile un patrimonio di aree in modo tale che l'incidenza del relativo costo sul prodotto edilizio risulti sostenibile con canoni di locazione rapportati alla solvibilità dei beneficiari.

In via prioritaria, l'edilizia residenziale sociale deve avvalersi degli immobili oggetto di cessione gratuita, in aggiunta a quelli da destinare a standard, ai sensi dell'articolo 1, comma 258, della legge 244/2007 ed a tal fine i Comuni, in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici, ne prevedono il dimensionamento in rapporto al fabbisogno locale e all'entità ed al valore della trasformazione.

Per la stessa finalità i Comuni possono rendere disponibili, all'interno dei piani di zona di cui alla legge 167/1962, aree non ancora assegnate o aree per le quali non sia stato richiesto il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento per un periodo superiore a due anni dalla data di assegnazione senza la necessità di revoche e di ulteriori procedure amministrative.

Possono essere utilizzati per l'edilizia residenziale sociale anche gli immobili con capacità edificatoria trasferiti ai Comuni per finalità di interesse pubblico qualora gli strumenti urbanistici generali individuino ambiti da attuare mediante modalità che prevedono il ricorso alla perequazione.

Ulteriori immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale possono essere reperiti mediante accordi in sede locale con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC).

### **Determinazione dei canoni e beneficiari degli alloggi**

È compito dei Comuni definire per i singoli interventi i canoni di locazione sulla base della regolamentazione regionale e degli accordi territoriali e tenendo comunque conto delle risorse finanziarie e delle altre agevolazioni concesse all'operatore. In ogni caso, anche qualora l'operatore sia pubblico o abbia una partecipazione pubblica, occorre garantire l'equilibrio economico e finanziario tra costo dell'intervento e ricavi mediante un piano di rientro con proiezione per un adeguato arco temporale.

A meno che non sussistano motivate ragioni, spetta ai Comuni acquisire le richieste dei nuclei familiari interessati ad accedere in abitazioni di edilizia residenziale sociale e formare una graduatoria unica con riferimento ai parametri definiti dalla Regione. Al fine di conoscere la dimensione ed i caratteri del disagio abitativo e conseguentemente programmare politiche di contenimento, i Comuni, entro ventiquattro mesi, procederanno all'unificazione di detta graduatoria con quella attualmente in essere per l'edilizia residenziale pubblica garantendone il costante e tempestivo aggiornamento.

Fermo restando l'unicità della graduatoria, è inoltre possibile, tenuto anche conto della presenza di tipologie abitative particolari, la formazione di graduatorie speciali riservate a categorie con accentuato disagio abitativo o a residenti in ambiti territoriali circoscritti quali, in particolare, quelli oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

In ogni caso l'accesso all'edilizia residenziale sociale avviene sulla base della capacità economica del nucleo familiare stabilita in base alle norme ISEE, le cui soglie saranno definite dagli enti erogatori del servizio e gestori dei bandi.

La durata contrattuale degli assegnatari di edilizia residenziale sociale è pari a quattro anni con rinnovo a seguire, per analoghi periodi, subordinato al solo possesso del requisito del reddito calcolato con le modalità indicate al punto precedente. Nei casi in cui l'alloggio sia posto in vendita, trascorso il periodo della locazione fissato nella convenzione stipulata tra Comune ed operatore, l'assegnatario può esercitare il diritto di prelazione all'acquisto e comunque il rilascio dell'alloggio avviene solo al termine del quadriennio in corso.

### **Operatori e soggetti gestori**

L'edilizia residenziale sociale può essere realizzata da ex IACP comunque denominati, imprese e cooperative anche a proprietà indivisa. Qualora l'immobile su cui realizzare gli interventi sia di proprietà comunale, la locazione deve configurarsi in modo permanente e l'area di riferimento viene ceduta in diritto di superficie per un periodo di novantanove anni rinnovabile.

In tutti i casi, gli interventi di edilizia residenziale sociale sono preliminarmente oggetto di convenzione tra Comune ed operatore in cui risulti, quale allegato facente parte integrante dell'atto, il piano finanziario con evidenziati, da parte dell'operatore e con esplicito riconoscimento del Comune: i costi di intervento comprese le sistemazioni esterne; le agevolazioni ricevute, finanziarie o di altro tipo; i canoni di locazione praticati e le modalità di aggiornamento nel tempo; la durata della permanenza dell'alloggio nel mercato delle locazioni; il prezzo di vendita nel caso venga prevista tale possibilità.

Gli operatori interessati a realizzare edilizia residenziale sociale presentano specifica richiesta al Comune segnalando la propria disponibilità e le condizioni generali che intendono garantire per l'attuazione degli interventi. Dette richieste, unitamente alle relative documentazioni, sono raccolte in un elenco apposito consultabile da chiunque abbia interesse.

Una volta ultimati i lavori, gli alloggi possono essere gestiti direttamente dall'operatore o conferiti, previo assenso del Comune nei successivi sessanta giorni dalla richiesta trascorsi i quali il parere si intende reso favorevole, ad un soggetto gestore che si obbliga al rispetto delle condizioni e degli oneri stabiliti in convenzione.

### **Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni**

A meno di motivate ragioni, maggiormente giustificabili per gli interventi di recupero, la superficie utile degli alloggi di edilizia residenziale sociale deve risultare compresa tra 45 mq e 75 mq, escluse le pertinenze, con possibili deroghe per gli edifici esistenti.

La progettazione degli edifici e degli alloggi deve utilizzare materiali e tecniche costruttive tali da assicurare il risparmio energetico, l'efficienza ambientale ed i requisiti di qualità. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia. Analoga cura deve essere riservata alle sistemazioni esterne.