



## **Delibera della Giunta Regionale n. 87 del 22/02/2024**

Dipartimento 50 - GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

Direzione Generale 9 - DIREZIONE GENERALE PER IL GOVERNO DEL  
TERRITORIO

U.O.D. 94 - STAFF - Rigenerazione urbana e territoriale Pol.abitative e qualità  
archit.

Oggetto dell'Atto:

**APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.**

**Alla stregua dell'istruttoria compiuta dalla Direzione Generale e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità della stessa resa dal Direttore a mezzo di sottoscrizione della presente**

**PREMESSO che**

- a) ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 Aprile 2008 si definisce alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Inoltre, si definiscono alloggi sociali anche quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà;
- b) l'art. 4, comma 13, della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13, al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di immobili dismessi, prevede agevolazioni urbanistiche e incrementi volumetrici, nonché incentivi economici, a condizione che nell'intervento di sostituzione edilizia una quota non inferiore al 20 per cento sia destinato a edilizia residenziale sociale in vendita o locazione;
- c) l'art. 5 della citata legge regionale n. 13/2022 prevede che la Regione favorisce la promozione ed il sostegno finanziario all'Edilizia Residenziale Sociale e, sentiti l'Associazione nazionale comuni italiani regionale, le rappresentanze delle cooperative e delle imprese maggiormente rappresentative, nonché l'Osservatorio regionale per la casa, provvede, ai sensi dell'articolo 10, comma 6, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, a:
  - c.1. definire i criteri per la determinazione dei canoni di locazione dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'alloggio;
  - c.2. stabilire modalità e criteri per la determinazione del prezzo di assegnazione o vendita;

**PRESO ATTO, sulla base dell'istruttoria svolta dai competenti uffici regionali, che**

- a) le Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale approvate con la delibera di Giunta Regionale n. 356 del 08/08/2014 si applicano esclusivamente agli interventi costruttivi realizzati ai sensi dell'art. 10 della legge 23 maggio 2014 n. 80;
- b) la legge regionale 13/2022, diversamente da quanto previsto al punto precedente, intende incentivare tutti programmi di Edilizia Residenziale Sociale con lo scopo di garantire il diritto all'abitazione, in proprietà o in locazione, a costi convenzionati, a individui e nuclei familiari il cui reddito non consente di accedere ai prezzi di mercato;
- c) al fine di dare attuazione ai programmi di ERS previsti dalla citata legge regionale 13/2022, sono state predisposte le allegate Linee Guida, con le quali, in linea con le più recenti esigenze dell'abitare sostenibile, sono state definiti:
  - c.1. gli obiettivi e i requisiti dell'ERS, per dare una risposta adeguata all'evoluzione del fabbisogno abitativo;
  - c.2. l'alloggio sociale come elemento essenziale del *sistema di ERS*, che con le sue specifiche caratteristiche tecnico-costruttive e il Sistema-Servizi, costituisce l'insieme dei *servizi abitativi* finalizzati alla creazione di un contesto socio-abitativo di qualità;
  - c.3. gli obiettivi ambientali, Criteri ambientali minimi (CAM) degli interventi di ERS con contributo pubblico;
  - c.4. gli obiettivi ambientali degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. 13/2022;
  - c.5. i requisiti di accesso all'alloggio sociale, i criteri per la determinazione dei canoni di locazione, le modalità e i criteri per la determinazione del prezzo di assegnazione o vendita degli alloggi sociali, le condizioni per destinare gli alloggi alla locazione con patto di futura vendita e i vincoli degli alloggi destinati alla vendita;

- d) nella seduta del 26.05.2023 è stato acquisito il parere dell'Osservatorio regionale per la casa, con la partecipazione delle rappresentanze delle cooperative e delle imprese maggiormente rappresentative;

### **RITENUTO**

- a) di dover approvare le "Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale", allegate al presente provvedimento, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13;
- b) di dover stabilire che Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale approvate con la delibera di Giunta Regionale n. 356 del 08/08/2014 si applicano esclusivamente agli interventi costruttivi realizzati ai sensi dell'art. 10 della legge 23 maggio 2014 n. 80 e ancora in corso;

### **VISTO**

- a) il Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 Aprile 2008 recante la definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea;
- b) il decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015) convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80;
- c) la delibera di Giunta Regionale n. 356 del 08/08/2014 con la quale sono state approvate le Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale ai sensi dell'art. 10 della legge 23 maggio 2014 n. 80;
- d) la legge regionale 10 agosto 2022, n. 13, "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente";

**PROPONE** e la Giunta, in conformità, a voto unanime

### **DELIBERA**

per tutto quanto in premessa ed esposto in narrativa, che si intende di seguito integralmente riportato:

1. di approvare le "Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale", allegate al presente provvedimento, ai sensi della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13;
2. di stabilire che Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale approvate con la delibera di Giunta Regionale n. 356 del 08/08/2014 si applicano esclusivamente agli interventi costruttivi realizzati ai sensi dell'art. 10 della legge 23 maggio 2014 n. 80 e ancora in corso;
3. di trasmettere il presente atto, unitamente alle allegate Linee Guida, per i successivi adempimenti di rispettiva competenza a:
  - 3.1. Assessore all'Urbanistica e al Governo del Territorio;
  - 3.2. Gabinetto del Presidente;
  - 3.3. Direzione Generale per il Governo del Territorio;
  - 3.4. Ufficio competente per la pubblicazione nella sezione trasparenza del sito istituzionale della Regione Campania;
  - 3.5. BURC per la pubblicazione.