

SCHEDA DI SINTESI PER LA VERIFICA DEI CONTENUTI IN MERITO ALL'ERS DEI PUG ADOTTATI

1	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Analisi demografica: è richiesta un'analisi socio-demografica che inquadri anche le principali fasce demografiche della popolazione, il numero di componenti dei nuclei, l'indice di vecchiaia, la presenza di popolazione straniera e studentesca, ecc.	QCD	art. 22, c. 1, DGR 110/2021
<i>"Il PUG, all'interno del Quadro Conoscitivo, riporta, oltre alle analisi demografiche, (...)"</i>			
2	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Individuazione dell'attuale offerta di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica, sociale e collettiva e i servizi attivati da soggetti pubblici e privati a sostegno delle politiche per la casa, comprese le eventuali aree a disposizione del Comune per la realizzazione di ERS.	QCD	art. 22, c. 1, DGR 110/2021
<i>"Il PUG, all'interno del Quadro Conoscitivo, riporta, oltre alle analisi demografiche, le informazioni sull'attuale disponibilità di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica, sociale e collettiva e i servizi attivati da soggetti pubblici e privati a sostegno delle politiche per la casa."</i>			
3	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Individuazione degli abitanti effettivi e potenziali	Pug	art. 17, DGR 110/2021
<i>Il PUG definisce gli abitanti effettivi e potenziali, intendendo con questi l'insieme:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> a) della popolazione effettiva del Comune all'atto dell'elaborazione del piano, costituita dai cittadini residenti e dalla popolazione che gravita stabilmente sul Comune, per motivi di studio, lavoro, o turismo ovvero per fruire dei servizi pubblici e collettivi ivi disponibili; nonché b) della popolazione potenziale, costituita dall'incremento della popolazione di cui alla lettera a) che è prevedibile si realizzi a seguito dell'attuazione delle previsioni del piano. 			
4	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Individuazione quantitativa, qualitativa e tipologica del fabbisogno di ERS, identificando e specificando le diverse esigenze abitative (locazione permanente, a termine, proprietà) Per i Comuni ATA il fabbisogno di ERS non è comunque inferiore del 20% degli alloggi ammissibili Può essere inoltre introdotta dal PUG una definizione di ERS a livello locale (cfr. ad es. § 2.1b della Strategia del PUG di	SQUEA Disciplina	art. 34, c. 3, L.R. 24/2017 art. 22, c. 2, DGR 110/2021 art. 6, c. 1, L.R. 24/2001

Bologna), in coerenza con i target socio-demografici individuati nel QCD.		
art. 34, c. 3, L.R. 24/2017: "La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individua altresì il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo."		
art. 22, c. 2 della DGR 110/2021: "La Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale definisce, di concerto con i servizi di settore, il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale e pubblica, identificando e specificando le diverse esigenze e offerte abitative presenti nel territorio comunale, alla luce delle analisi operate dal quadro conoscitivo e comunque fissando per i Comuni ad alta tensione abitativa una quota complessiva di edilizia residenziale sociale non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili."		
art. 6, c.1, L.R. 24/2001: "I Comuni esercitano le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione degli stessi. A tale scopo i comuni provvedono, in particolare: a) alla rilevazione dei fabbisogni abitativi ed alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarli; b) alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali"		

5	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione <u>nel TU</u> (intervento edilizio diretto convenzionato, AO, PAIP, ecc.) concorrono al soddisfacimento del fabbisogno ERS, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere (sia in termini di tipo di intervento sia in termini di destinazioni d'uso delle trasformazioni)	Squea Disciplina	art. 34, c. 3, L.R. 24/2017 art. 22, c. 3, DGR 110/2021
art. 34, c. 3, L.R. 24/2017: "La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individua altresì il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo e stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere. La strategia, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale. Tali aree non possono essere monetizzate. Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di edilizia residenziale sociale, comunque, non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili."			
art. 22, c. 3 della DGR 1011/2021: "Le modalità di contribuzione e concorso degli interventi e trasformazioni edilizie ed urbanistiche e i requisiti prestazionali dell'Edilizia Residenziale Sociale, in merito alle caratteristiche edilizie e tipologiche e alle condizioni localizzative, che devono perseguire l'integrazione con i tessuti residenziali consolidati, la prossimità ai servizi di quartiere e l'accesso alle alla mobilità pubblica e/o sostenibile in ragione dei contesti territoriali in cui si opera, sono stabilite dal la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale secondo quanto disposto dall' art. 34 comma 3 e dall'art. 35 comma 2 della LR 24/2017."			

6	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	In caso di AO e PAIP <u>fuori dal TU</u> definire le caratteristiche di ERS da realizzare attraverso le nuove urbanizzazioni (tale definizione sarà alla base dei PEF per la verifica della quota di edilizia libera	Squea Disciplina	art. 35, c. 2, L.R. 24/2017

indispensabile ad assicurare la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento)		§ 1.2.3, DGR 1577/2024
--	--	------------------------

art. 35, c. 2, L.R. 24/2017: "Per le nuove urbanizzazioni la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34, commi 1 e 3, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche di cui al comma 3 del presente articolo."

§ 1.2.3, DGR 1577/2024:

(...) sono considerati "interventi di edilizia residenziale sociale" ai fini dell'applicazione dell'art. 5, comma 3, lett. b), quelli che:

1. in particolar modo **nei Comuni ad alta tensione abitativa** individuati con la deliberazione della Giunta regionale n. 2235 del 25 novembre 2002, prevedano **una adeguata quota di alloggi destinati alla locazione permanente o alla locazione di lungo periodo comunque non inferiore a 10 anni**, con canoni di locazione definiti nell'ambito delle convenzioni con i Comuni, comunque mai superiori al valore del canone concordato nei patti territoriali locali, per la quale si dimostri la sostenibilità economico finanziaria, attraverso il PEF di cui al precedente paragrafo 1.2.2. I Comuni possono stabilire una durata della locazione di lungo periodo superiore ai 10 anni;
2. **nei restanti Comuni** assicurino comunque **una quota significativa di alloggi di ERS, destinati alla locazione permanente o alla locazione di lungo periodo, comunque, non inferiore a 10 anni**, fermo restando la facoltà per il comune di stabilire una maggiore durata superiore ai 10 anni.

7	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Definizione dei requisiti prestazionali dell'ERS, in merito alle caratteristiche edilizie e tipologiche e alle condizioni localizzative (prossimità, accessibilità, integrazione con i tessuti consolidati)	Squea	art. 34, c. 3, L.R. 24/2017 art. 22, c. 3, DGR 110/2021
	art. 34, c. 3, L.R. 24/2017: "La strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale individua altresì il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, specificando le diverse esigenze abitative presenti nel territorio comunale alla luce delle analisi demografiche operate dal quadro conoscitivo e stabilisce le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione e di nuova urbanizzazione concorrono al soddisfacimento di tale fabbisogno, prevedendo, se necessario, forme di compensazione per il maggior onere. La strategia, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale. Tali aree non possono essere monetizzate. Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di edilizia residenziale sociale, comunque, non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili."		
	art. 22, c. 3 della DGR 1011/2021: "Le modalità di contribuzione e concorso degli interventi e trasformazioni edilizie ed urbanistiche e i requisiti prestazionali dell'Edilizia Residenziale Sociale, in merito alle caratteristiche edilizie e tipologiche e alle condizioni localizzative, che devono perseguire l'integrazione con i tessuti residenziali consolidati, la prossimità ai servizi di quartiere e l'accesso alle alla mobilità pubblica e/o sostenibile in ragione dei contesti territoriali in cui si opera, sono stabilite dal la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale secondo quanto disposto dall' art. 34 comma 3 e dall'art. 35 comma 2 della LR 24/2017."		

8	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Verifica delle condizioni di sostenibilità per la realizzazione e gestione dell'ERS. Tale verifica può prevedere anche l'eventuale concorso di altri soggetti, o del Comune stesso, nella realizzazione e/o gestione dell'ERS	Pug Valsat	art. 35, c. 2, L.R. 24/2017
	"Per le nuove urbanizzazioni la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno"		

di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34, commi 1 e 3, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche di cui al comma 3 del presente articolo."

9	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Indicatori per il monitoraggio degli effetti attesi del PUG relativamente all'ERS	Valsat	art. 18, c. 3, L.R. 24/2017
<i>"nel documento di Valsat sono inoltre (...) definiti gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili."</i>			

10	CONTENUTO MINIMO	ELAB.	RIF. NORM.
	Coerenza interna tra i contenuti descritti nel QCD, la SQUEA, disciplina e la VALSAT rispetto alle politiche in materia di ERS.	CQD Squea Valsat	art. 18, c. 2, L.R. 24/2017 § 2.6, DGR 2135/2019
<i>Art. 18, c. 2, art. 18, c. 2, L.R. 24/2017: "(...) in un apposito rapporto (...) denominato "documento di Valsat", (...) sono individuate e valutate sinteticamente (...) le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio. Nell'individuazione e valutazione delle soluzioni alternative, il documento di Valsat tiene conto delle caratteristiche dell'ambiente e del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo (...)"</i>			
<i>§ 2.6, DGR 2135/2019: "La Valsat effettua inoltre una verifica di coerenza interna della Strategia rispetto alle criticità ed esigenze di incremento della resilienza che derivano dal quadro conoscitivo diagnostico: in questo senso la Valsat svolge il ruolo di "innesco" per la Strategia, in quanto in grado di evidenziare, man mano che vengono delineate, le coerenze interne ed esterne degli obiettivi, delle politiche e delle azioni che vanno a formare la Strategia del PUG."</i>			

11	CONTENUTO MINIMO EVENTUALE (previa attestazione in VALSAT)	ELAB.	RIF. NORM.
	Eventuale previsione di cessione al Comune a titolo gratuito di aree da destinare ad ERS, che non sono monetizzabili.	Squea Disciplina	art. 34, c. 3, L.R. 24/2017
<i>"La strategia, tenuto anche conto dell'entità e del valore di tali interventi o trasformazioni, può prevedere qualora compatibile con le norme igienico-sanitarie ed ambientali, la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale. Tali aree non possono essere monetizzate."</i>			

12	CONTENUTO MINIMO EVENTUALE	ELAB.	RIF. NORM.
	Eventuale previsione di monetizzazione degli alloggi di ERS La monetizzazione va limitata ai casi indicati all'art. 20, c. 1 DGR 110/2021, definendone le modalità di calcolo. Per tale fattispecie risulta inoltre rilevante:	Disciplina	art. 20, c. 1, DGR 110/2021

<ul style="list-style-type: none"> • definire l'ERS a livello locale (cfr punto precedente) anche ai fini del calcolo; • destinare interamente le risorse delle monetizzazioni al finanziamento di interventi di ERS • escludere l'attuatore da eventuali forme di incentivo per la realizzazione dell'ERS (ad esempio in termini di maggiore capacità edificatoria), in quanto tale dotazione non viene di fatto realizzata. 		art. 22, c. 8, DGR 110/2021
<p>art. 20, c. 1, DGR 110/2021: "Il PUG può regolamentare i casi in cui, in luogo della cessione delle aree per le infrastrutture per le urbanizzazioni e per le attrezzature e spazi collettivi, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione e al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione delle aree, nelle seguenti ipotesi:</p> <p>a. qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale ed il PUG valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;</p> <p>b. qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di reperimento e cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;</p> <p>c. nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie."</p>		
<p>art. 22, c. 8, DGR 110/2021: "Il PUG può prevedere la monetizzazione (...) degli alloggi solo qualora ricorrano i casi indicati di monetizzazione, definendo le modalità di calcolo del valore delle aree e degli alloggi da monetizzare, nell'osservanza dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale. Le risorse derivanti da tali monetizzazioni sono interamente destinate a finanziare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale."</p>		

13	CONTENUTO MINIMO EVENTUALE	ELAB.	RIF. NORM.
	<p>Cessione di aree in diritto di superficie</p> <p>Eventuale previsione di cessione a privati in diritto di superficie per la realizzazione di ERS, di aree pubbliche già destinate a servizi, previa verifica nella Valsat circa il soddisfacimento delle dotazioni nell'ambito di intervento</p>	PUG	art. 9, c. 1, lett. a) L.R. 24/2017
<p>art. 9, c. 1, lett. a) L.R. 24/2017: "Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di imparzialità e trasparenza, qualora nel documento di Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) sia verificato che l'adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dagli interventi, sia pienamente soddisfatto nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici."</p>			