

RE



REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO 5

**LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DI IMMOBILI
DA DESTINARE A RESIDENZA TEMPORANEA**
per universitari, ricercatori, borsisti, dottorandi, destinatari di
contratti di lavoro e formazione aziendale

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° 47 del 22/06/2023



**Comune
di Modena**

**LINEE GUIDA PER LA DISCIPLINA DI IMMOBILI PRIVATI
DA DESTINARE A RESIDENZA TEMPORANEA
per universitari, ricercatori, borsisti, dottorandi,
destinatari di contratto di lavoro e di formazione in aziende**

A. PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 1 - Principi generali

Negli ultimi anni la città di Modena è stata interessata da una significativa crescita della tensione abitativa.

Le cause sono diverse, quelle più recenti riguardano l'importante crescita del settore turistico, l'incremento degli studenti universitari provenienti da altre città, il crescente pendolarismo lavorativo. Il conseguente fabbisogno abitativo non riesce a trovare risposta nel settore ricettivo e ancor meno nella frammentata offerta nel residenziale, che risente della forte crisi degli ultimi anni. Una prima risposta alla domanda di abitazioni e posti letto è incentrata su una nuova stagione di iniziative pubbliche che prende avvio con la partecipazione a bandi del PNRR nazionali e regionali (pinqua, rigenerazione urbana, etc).

Hanno inciso in modo importante anche gli eventi pandemici, che hanno portato al reperimento di spazi lavorativi in ambito domestico legati allo smart working, il cui ricorso seppur ridotto negli ultimi mesi è diventato ormai una necessità.

Infine, la crisi del settore "direzionale", in ragione della dematerializzazione, della riduzione degli spazi fisici e del personale, aggravata dalla stessa pandemia di covid, ha fatto prendere coscienza dei numerosi contenitori direzionali inutilizzati o utilizzati solo in parte nel nostro territorio comunale.

Il presente documento nasce quindi dall'esigenza di incrementare e diversificare l'offerta abitativa, proponendo soluzioni di tipo temporaneo in relazione alla crescita di domanda di alloggi/posti letto da parte di studenti, ricercatori, docenti, giovani in formazione o con contratti di lavoro sul nostro territorio.

La risposta alla domanda di alloggi "temporanei" si concentra su modelli abitativi che offrono residenza e socialità, promuovendo nuovi elementi per rafforzare la filiera della casa e assumendo le migliori esperienze attivate in altre città da operatori privati.

Ovviamente la progettualità di questi modelli deve essere coerente con le strategie e gli obiettivi della L.R. 24/2017, basata su soluzioni che prediligono il recupero, la riqualificazione e la rigenerazione edilizia di aree e edifici.

Il presente documento definisce le linee guida per la disciplina degli immobili di proprietà privata da destinare a soluzioni abitative temporanee, intendendo una categoria di interventi diversi da quello residenziale tradizionale e dal turistico – ricettivo, sia per ragioni di durata (periodi minimi di 3 mese e massimo 3 anni, rinnovabili se permangono i requisiti soggettivi) che per requisiti e dotazioni.

I proprietari di edifici esistenti dismessi/inutilizzati/da rigenerare, di edifici in fase di ricostruzione/ristrutturazione con cantieri interrotti da almeno 3 anni, i proprietari di aree comprese in Piani di recupero non completamente attuate o di aree soggette ad interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, hanno la facoltà di proporre all'Amministrazione Comunale progetti per la realizzazione di residenze temporanee.

Non possono essere proposti interventi relativi a nuove costruzioni in aree libere e non urbanizzate alla data del 1° gennaio 2018.

Il Comune, ove ne ricorrano le condizioni di necessità, potrà procedere con avvisi pubblici, definendo appositi criteri di valutazione per la selezione includendo anche lotti liberi.

Gli interventi oggetto del presente documento sono pertanto da ascrivere alla **destinazione residenziale**, per locazioni brevi e connotati per la forte impronta agli spazi collettivi, con particolari prescrizioni in relazione alla funzione pubblica a cui le stesse sono destinate.

Agli interventi fruente di contributi e/o agevolazioni pubbliche non si applica la disciplina delle presenti Linee guida per la parte riguardanti gli standard minimi ed i parametri urbanistico edilizi, ma si dovrà fare riferimento al DM MIUR n° 936 del 28/11/2016 e succ.mod. avente per oggetto "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n° 338", fermo restando le dotazioni di cui all'art. 5.4 del presente documento.

Art. 2 – Tipologie degli interventi

I progetti potranno avere ad oggetto le seguenti tipologie di intervento:

- a) **Alloggi Condivisi Temporanei (ACT)**: interventi avente ad oggetto un insieme di unità immobiliari ad uso residenziale completamente arredate, con capienza complessiva non inferiore a 20 posti letto.

Gli alloggi devono trovare collocazione in un solo edificio o al massimo in due edifici confinanti.

L'intervento deve essere dotato di spazi integrativi all'abitare arredati.

Per questi interventi è ammesso il cambio di destinazione d'uso nella categoria catastale A/0.

- b) **Residenze Condivise Temporanee (RCT)** (ad es. studentati, collegi, ecc. inquadrati nella categoria catastale B/1): interventi aventi ad oggetto un mix di camere singole, doppie, alloggi da 2/4 posti letto, con capienza complessiva non inferiore a 30 posti letto.

Le unità devono trovare collocazione in un solo edificio o al massimo in due edifici confinanti.

L'intervento deve essere dotato di spazi integrativi all'abitare arredati.

Tutti gli interventi saranno disciplinati da ACCORDO PER LA GESTIONE tra Comune di Modena, proprietario e soggetto gestore, approvata dalla Giunta Comunale in coerenza con gli elementi disciplinati dal presente atto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90.

Gli interventi edilizi che necessitano del mutamento della destinazione d'uso sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 14.1 comma 5 del RUE e in conformità ai contenuti dell'art. 28 della L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi qualificabili come ERS devono ricadere nelle aree indicate all'art. 5.1 del presente documento.

La Giunta comunale potrà valutare altre localizzazioni in relazione al fabbisogno di alloggi/posti letto o alla presenza di importanti strutture pubbliche o di interesse pubblico.

B. SOGGETTI COINVOLTI

Art. 3 - Soggetto proponente e soggetto gestore

Il soggetto proponente e il soggetto gestore, che potranno essere un soggetto unico o soggetti distinti in associazione, dovranno essere operatori economici, già in esercizio, dotati di adeguate professionalità e capacità economico finanziarie, che nell'ultimo quinquennio hanno svolto servizi analoghi.

L'intervento deve indicare il soggetto gestore delle unità immobiliari con responsabilità nella gestione dei contratti, sicurezza e manutenzione.

In caso di interventi qualificabili come Social Housing, il soggetto deve avere esperienza in gestione di carattere anche sociale nell'ultimo quinquennio.

Il soggetto proponente, il soggetto attuatore e il gestore non devono avere cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 e 84 del D.Lgs n. 159/2011 e s.m.i. (Codice antimafia).

Inoltre, non devono trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica amministrazione statuite dall'ordinamento giuridico.

Il soggetto proponente, il soggetto attuatore e il gestore non devono trovarsi nei casi di esclusione stabiliti dall'art. 80 del Codice dei contratti pubblici.

L'eventuale subentro di altro operatore economico al soggetto attuatore al gestore dovrà essere tempestivamente comunicato all'Amministrazione. L'operatore subentrante dovrà possedere i medesimi requisiti di cui al presente articolo 3.

E' condizione essenziale l'unitarietà della proprietà delle unità immobiliari o del compendio residenziale. E' vietata la vendita frazionata gli alloggi o di parti del compendio immobiliare anche se formato da più edifici, come pure è esclusa la forma della multi proprietà.

Art. 4 - Beneficiari

La residenza deve essere in grado di ospitare le persone che giungono a Modena per un periodo di norma non inferiore ai 3 mesi, per ragioni di studio, formazione e lavoro, con progetti in grado di dare risposte ai differenti tipi di utenti, ma garantendo e incentivando in ogni iniziativa i processi di socializzazione e integrazione. In ragione della durata e della selezione della tipologia di ospiti gli interventi non rientrano nell'ambito delle strutture ricettivo/alberghiere e pertanto non trova applicazione la relativa disciplina.

I posti letto sono destinati a determinate categorie e soggetti, individuabili in:

- a) studenti, ricercatori, borsisti e dottorandi, docenti dell'Università di Modena e Reggio Emilia, Enti di ricerca e Centri di formazione professionale;
- b) soggetti con contratto di lavoro o di formazione inseriti in aziende modenesi o nel contesto territoriale della motor valley;
- c) soggetti provenienti da altri comuni e che hanno sottoscritto contratti di lavoro presso Enti pubblici.

In presenza di specifiche condizioni di emergenza, l'Amministrazione Comunale potrà proporre o concordare con il soggetto proponente/gestore che gli alloggi o i posti letto vengano destinati a:

- persone che hanno subito la perdita dell'abitazione (sfratto non per morosità, separazione, inagibilità immobile);
- progetti speciali per attivare percorsi di autonomia;

Viene altresì ammessa, per un massimo del 15% dei posti letti/unità, l'accoglienza di utenti che permangono per un periodo inferiore a 3 mesi in occasione di corsi di formazioni, stage, attività di collaborazione di durata inferiore ai tre mesi o di particolari eventi (emergenze sanitarie, convegni, festival, ...) o per parenti e congiunti in visita agli ospiti.

Il progetto può proporre un mix con il turistico ricettivo, in tal caso questa funzione deve assolvere a tutti gli oneri e alle dotazioni proprie dell'uso.

L'individuazione dei soggetti / utenti sarà definita nella Convenzione in ragione della localizzazione dell'intervento e delle emergenze che l'Amministrazione evidenzierà nel momento in cui l'intervento verrà proposto dal privato, o in fasi successive laddove risulti una disponibilità di posti letto disponibili.

C. STANDARD MINIMI DELLE PROPOSTE

Art. 5 - Standard minimi delle proposte

5.1 Localizzazione

Costituiscono localizzazioni ottimali e preferibili per questa tipologia di interventi:

- a. il Centro Storico;
- b. i Rioni prossimi alle principali strutture sanitarie (Policlinico - Baggiovara);
- c. i Rioni posti ai margini delle Stazioni ferroviarie (Centrale e Stazione piccola);
- d. gli altri quadranti urbani posti in prossimità alle ulteriori Sedi Universitarie e a luoghi della istruzione, della Formazione – ricerca e della Cultura;
- e. all'interno delle piattaforme pubbliche di cui alle tavole del PUG.

Le proposte di localizzazioni in aree diverse da quelle sopra indicate dovranno indicare: i percorsi ciclabili; i servizi di trasporto pubblico per l'accesso in un tempo inferiore a 10 minuti al centro storico; le azioni per promuovere la mobilità condivisa e ciclabile (bike sharing, disponibilità di monopattini, biciclette pedalata assistita...) e interventi di riqualificazione e di connessione alle ciclabili esistenti.

Tutti gli interventi dovranno essere serviti dalle linee del trasporto pubblico urbano ad alta frequenza, con fermata in prossimità dell'area di intervento. Per prossimità si intende una distanza non superiore a 300 metri misurati con percorso pedonale.

5.2 Funzioni

Le tipologie di intervento di cui all'art. 2 dovranno garantire la compresenza delle funzioni residenziali e dei servizi correlati, che si possono inquadrare nelle seguenti aree funzionali:

- **residenza:** comprende le funzioni residenziali tipiche;
- **servizi culturali e didattici:** comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, etc.;
- **servizi ricreativi:** comprende le funzioni di tempo libero, svago, cultura fisica, spazi per la socializzazione;
- **servizi di supporto, gestionali, amministrativi:** comprende le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura.

5.3 Requisiti tecnico-dimensionali, dotazioni e servizi degli interventi

Gli interventi dovranno garantire i seguenti requisiti/dotazioni:

per ACT: più unità immobiliari a destinazione abitativa presenti in un solo edificio o in due edifici confinanti:

- superficie alloggio conforme alla disciplina edilizia e con non oltre 5 posti letto per alloggio;
- garantire gli standard minimi di legge di cui al D.M. 5 luglio 1975;
- presenza di uno spazio uso cucina e di uno spazio sala pranzo/living aventi superficie utile minima complessiva di 12 metri fino a 3 posti letto, incrementato di mq. 4 per ogni posto letto aggiuntivo per ogni alloggio;
- è ammessa la presenza di un solo servizio igienico per alloggi fino a 3 posti letto; con 4/5 posti letto necessario un secondo servizio igienico;
- conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale;
- progettazione con soluzioni volte a limitare i consumi di energia e di efficientamento idrico;
- prevalente uso abitativo, fatta eccezione per eventuali porzioni adibite a luoghi legati alla cultura, socializzazione e sport;
- capacità dell'intervento di almeno 20 posti letto;

per RCT: posti letto collocati in un unico compendio immobiliare formato da un solo edificio o due edifici confinanti con più soluzioni dalla stanza singola a mini alloggi, ma costituenti un complesso non frazionabile, devono rispondere ai seguenti requisiti:

- Numero di posti letto non inferiore a 30;
- compresenza di camere: ciascuna unità deve essere autonoma, per un massimo di due ospiti, dotata di servizio igienico di dimensione non inferiore a 3 mq. , eventuali angoli cottura e zona giorno /living.
I requisiti dimensionali sono:
 - a. singola **senza** angolo cottura/living superficie utile minima 14 mq.;
 - b. doppia **senza** angolo cottura/living superficie utile minima 26 mq.,
in presenza del solo angolo cottura si richiede un incremento di almeno 2 mq. per camera;
 - c. singola **con** angolo cottura e living superficie utile minima 18 mq.;
 - d. doppia **con** angolo cottura e living superficie utile minima 32 mq.;
- mini appartamenti: in presenza marginale non oltre il 30% dei posti letto complessivi e possono avere una capienza massima 4 posti letto; ciascun appartamento è dotato di camere da letto separate dalla zona giorno, almeno 1 servizio igienico, 1 zona living dotata di angolo cottura.
- i requisiti minimi dimensionali dei miniappartamenti:
 - appartamento con 2 posti letto:
 - a. superficie utile complessiva non inferiore a 40 mq. superficie utile;
 - b. ogni posto letto in camera singola;
 - c. zona angolo cottura/living di superficie utile non inferiore a 12 mq. superficie utile;

- appartamenti con più di 2 posti letto:
 - a. ulteriori 3 mq a posto letto aggiuntivo per la zona giorno rispetto ai 2 posti letto base;
 - b. 9,0 mq min. aggiuntivi per ogni una camera singola;
 - c. 16,0 mq min aggiuntivi per ogni camera doppia.

5.4 Dotazioni per la mobilità'

Tutti gli interventi devono essere progettati per supportare le politiche di promozione di aree *car free*, ovvero privilegiare le soluzioni legate al favorire l'uso e la presenza di operatori *car e bike sharing* e monopattini elettrici.

In particolare, i requisiti, in termini di parcheggi e dotazioni per la mobilità sostenibile per le funzioni collettive di interesse pubblico,

- A. parcheggi di **pertinenza**: non sono previsti in ragione della funzione pubblica e per la concreta promozione della mobilità condivisa e sostenibile; se proposti sono ammessi per adempiere a funzioni di servizio e devono essere realizzati in struttura;
- B. parcheggi **pubblici**: sono calcolati in conformità allo strumento attuativo vigente; è possibile richiedere la monetizzazione dei parcheggi in presenza di dotazioni già presenti e sottoutilizzate, ed anche in ragione della complementarità degli usi con funzioni diverse (produttive, commerciali, direzionale). I parametri minimi sono i seguenti:
- C. in aggiunta alla dotazione di parcheggi pubblici sopra descritta, dovrà essere garantito minimo **1 stallo di ricarica per auto elettriche** ogni 50 posti letto;
- D. **parcheggi per biciclette**, dotazioni minime: 3 posti bici ogni 10 posti letto, tra cui 1 postazione ricarica bici elettrica ogni 50 postazioni bici (gratuita); inoltre 1 postazione ogni 100 posti letto per bici a noleggio e monopattini a noleggio. Deve essere messo a disposizione un numero di biciclette non inferiore a 1 ogni 25 ospiti.

Le dotazioni previste sono ridotte al 50% per gli interventi realizzati in centro storico. In centro storico i parcheggi pubblici sono interamente monetizzati.

5.5 Spazi comuni

Gli interventi dovranno essere provvisti delle seguenti dotazioni minime:

- **Reception** e/o sistemi di controllo, con guardiana h 8 ore per le strutture da 31 sino a 100 posti letto e h 24 per le strutture con oltre 100 posti letto. Nelle strutture con massimo 30 posti letto deve essere prevista un servizio di vigilanza con almeno 2 passaggi durante la giornata. La vigilanza notturna dove non sia prevista la guardiana notturna;
- **Lavanderia** n° 1 locale ogni 100 posti letto, con superficie minima di 9 mq. superficie utile attrezzato con almeno n° 1 postazione stiro, n° 1 lavatrice e n° 1 asciugatrice a gettoni (anche a pagamento),
- **spazi comuni integrativi all'abitare** (S.I.A.), quali per esempio sala studio, lettura, sala proiezioni, palestra, etc. di cui all'art. 5.6 del presente documento;

Tutti gli interventi dovranno garantire i seguenti servizi minimi: manutenzione ordinaria degli impianti, sostituzione elementi non funzionanti (lampadine, tapparelle, doccette...), manutenzione e riparazione degli arredi e degli elettrodomestici e loro sostituzione in caso di impossibilità alla riparazione entro 48 ore, collegamento internet wi-fi, pulizie periodiche parti comuni.

5.6 Spazi integrativi all'abitare

Tutti gli interventi dovranno assicurare la presenza e la fruizione di spazi integrativi all'abitare ad uso gratuito e libero per gli ospiti delle ACT e RCT, senza corrispondere ulteriori somme rispetto al canone, nel rispetto del Regolamento d'uso, in quanto spazi comuni da ritenersi già ricompresi nel contratto di locazione.

Sono classificati spazi integrativi all'abitare.

A. Locali cucina e sala pranzo-living condivisa

Locali cucina e living condivisi non sono obbligatori negli ACT, in quanto composto da appartamenti, e questi devono obbligatoriamente avere uno spazio soggiorno con angolo cottura e living (sala pranzo/soggiorno).

Nelle Residenze collettive condivise RCT i requisiti sono i seguenti:

- per strutture fino a 30 posti letto, non sono richiesti spazi cucina abitabili solo se ogni stanza è dotata di un angolo cottura con living. In caso contrario è richiesta uno spazio collettivo ad uso cucina e sala pranzo di dimensioni non inferiore a 30 mq.;
- per strutture con più di 30 posti letto, dove sono presenti camere prive di angolo cottura/living, è richiesta la presenza di uno spazio collettivo ad uso cucina e sala pranzo di dimensione minima di 30 mq., cui aggiungere 1 mq. in più ogni 3 posti letto aggiuntivi, collocati in camere prive di angolo cottura/living.

A. Spazi comuni per servizi culturali, didattici, ricreativi

Tutti gli interventi devono prevedere spazi comuni per lo studio, la lettura, le riunioni, la ricerca.

Dovranno prevedere, altresì, spazi comuni per lo svago e la socializzazione quali palestra, sala gioco, cinema/video e musica.

Gli spazi di cui al presente capo, ad accesso libero per gli ospiti, dovranno essere dimensionati come segue:

- Locali non inferiori a 20 mq. complessivi per strutture ACT fino a 20 posti letto;
- Locali non inferiori a 30 mq. complessivi per strutture RCT fino a 30 posti letto;
- per strutture con posti letto maggiori la dimensione è incrementata come segue:
 - a. minimo di 1 mq per ogni 5 posti letto in ACT o RCT dotati di spazi soggiorno/living;
 - b. minimo di 1 mq ogni 3 posti letto in camere senza spazi soggiorno/living ma solo angolo cottura.

B. Spazi misti

Le residenze collettive condivise potranno prevedere all'interno del medesimo complesso spazi misti, in cui la fruizione è aperta anche a utilizzatori esterni, quali bar, ristoranti, spazi per conferenze ecc.

Una parte degli spazi non inferiore al 20% deve essere ad uso esclusivo e gratuito degli ospiti.

Tutte le unità con funzioni di residenza e gli spazi comuni dovranno essere completamente arredati.

5.7 Calcolo delle superfici

Ai fini del calcolo degli oneri la SU è calcolata al netto delle superfici di cui alla precedente art. 4.4. "Spazi integrativi alla residenza collettiva"; in particolare:

- **concorrono** alla definizione della **SU**:
 - gli spazi destinati a stanze, minialloggi e appartamenti;
 - gli spazi destinati a cucina collettiva e consumazione dei pasti per gli ospiti della struttura privi di angolo cottura
 - gli spazi di somministrazione pasti a pagamento
 - gli spazi accessibili anche a utenti esterni e visitatori, quali sale relax, sale giochi, caffetteria, zona accoglienza, etc.
- **non concorrono** al calcolo della **SU** e al **reperimento delle dotazioni territoriali** le aree per il deposito/parcheggio delle bici, ciclo-officine, le sale lettura o gioco riservate, gli altri spazi integrativi all'abitare, puntualmente individuati nelle planimetrie allegate alla Convenzione, il cui uso è riservato agli ospiti della struttura.

5.8 Elementi performanti

Gli edifici che ospitano ACT e RCT devono essere in classe energetica A per le nuove costruzioni (secondo le vigenti norme regionali Delibera di Giunta regionale n. 1383/2020 Modifiche all'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alle Deliberazio-

ni di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015 e 1715 del 24 ottobre 2016).

Negli interventi di ristrutturazione edilizia (senza demolizione) si deve raggiungere la classe energetica B e miglioramento sismico.

Sono esclusi gli immobili vincolati dallo strumento urbanistico o ai sensi del D. Lgs 42/2004;

Inoltre, tutti gli edifici devono essere conformi alla disciplina relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche, dotate di ascensori utilizzabili anche dalle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.

Il soggetto proponente/gestore dovrà impegnarsi formalmente, nell'Accordo per la gestione, a rendersi disponibile, sulla base di specifiche esigenze, a trasformare almeno il 15% dei posti letto nelle nuove strutture per renderli idonei all'accoglienza di persone con ridotte o impedito capacità motorie; pertanto dovranno essere previsti accorgimenti e facilitare l'accessibilità tenendo conto delle diverse capacità fisiche, sensoriali e percettive. Per gli edifici storici la percentuale di cui sopra potrà essere ridotta o eliminata in funzione dei vincoli edilizi e/o urbanistici.

Il progetto deve essere corredato da una relazione che attiene agli arredi, con l'indicazione dei materiali usati negli ambienti rispetto delle allergie e intolleranze, nonché a basso impatto ambientale (impiego di vernici, di mobilio collanti ecc).

In tutte le strutture di nuova costruzione devono essere garantite le dotazioni di cui all'art. 135 bis del DPR 380/2001.

Tali dotazioni dovranno essere garantite per quanto possibile anche negli interventi di ristrutturazione e restauro.

Per quanto non previsto dal presente Documento si rimanda alle diverse normative di settore.

Art. 6 - Durata minima della locazione

Nel caso di intervento classificabile come **ACT** l'operatore dovrà impegnarsi a destinare le unità immobiliari realizzate o ristrutturate/restaurate per un periodo minimo di anni 10 dalla sottoscrizione dei contratti di locazione. La cui durata dei contratti con gli utenti sarà compresa tra un minimo di mesi 3 fino ad un massimo di mesi 36, eventualmente rinnovabili nel caso permangano i requisiti soggettivi. Alla scadenza le singole unità potranno essere vendute separatamente.

Sulla base di istruttoria da parte degli uffici del servizio edilizia, le unità residenziali dovranno rispettare i parametri e le dotazioni ascrivibili alla residenza e corrispondere tutti gli oneri connessi.

Nel caso di intervento classificabile come **RCT** la destinazione è permanente, il complesso non scindibile in unità immobiliare; resta salva la possibilità di un intervento edilizio per cambio di destinazione d'uso secondo la disciplina urbanistica vigente al momento dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del presente Documento.

La destinazione deve essere conforme allo strumento urbanistico; nella fase che precede l'approvazione del PUG sarà possibile procedere al cambio di destinazione d'uso nei limiti e ai sensi dell'art. 14.1 comma 5 delle Norme del PSC/POC/RUE, in particolare previa verifica della compatibilità urbanistica, ambientale e della sussistenza del pubblico interesse.

Per tutti gli interventi il Comune può richiedere o autorizzare locazioni per periodi inferiori a 3 mesi in presenza di eventi (stage, congressi, corsi formazione...) o situazioni particolari (festival, grandi eventi, emergenze sanitarie o ambientali...).

Per gli interventi che non sono qualificati come ERS il canone è determinato a libero mercato. Nel canone sono sempre comprese tutte le imposte e tasse locali, anche quelle che normalmente competono all'inquilino. Nel canone è compreso l'uso delle parti comuni.

Per interventi a libero mercato con capienza superiore ai 100 posti letto, in sede di Convenzione deve essere prevista una quota di almeno il 10 % di posti a favore del Comune o altri enti pubblici, con corrispettivo pari o inferiore a quello definito all'art. 8 del presente Documento o, se inferiore, a quello praticato dal gestore ridotto del 10%.

Art. 7 – Gestione dell'intervento

Il proponente dovrà garantire direttamente, con costi a proprio carico, il servizio di portineria, la sicurezza, la vigilanza e la gestione delle problematiche residenziali e relazionali degli ospiti, attraverso operatori dotati di adeguata professionalità.

La proposta dovrà essere accompagnata da un apposito Regolamento, che sarà parte integrante dell'Accordo per la gestione, contenente la disciplina per l'assegnazione e l'utilizzo dei posti letto, le norme per l'utilizzo degli spazi comuni, i servizi offerti, la gestione complessiva della residenza.

In sede di valutazione dell'intervento, gli uffici comunali procederanno all'analisi delle caratteristiche dell'intervento proposto, valutando anche gli aspetti relativi al progetto gestionale.

D. ERS: SOCIAL HOUSING (DM 22 APRILE 2008)

Art. 8 - ERS Social housing (SH) per studenti e lavoratori con locazioni brevi

La normativa consente di ascrivere anche l'offerta abitativa oggetto del presente atto alla disciplina del social housing con la conseguente applicazione dei benefici fiscali che perdurano solo per il periodo in cui trovano applicazione tutte le condizioni sotto specificate e indicato nella Convenzione.

Col presente atto, si definiscono altresì le condizioni per addivenire alla ulteriore qualificazione di SH, condizioni che si aggiungono o dettagliano la disciplina delle tipologie ACT e RCT. La qualificazione di SH non è obbligatoria, ma ove richiesta deve essere espressamente richiesta e riconosciuta con Delibera di Consiglio e disciplinata nella Convenzione. L'amministrazione riconoscere la natura di SH in ragione della sussistenza di una domanda abitativa di soggetti da sostenere per ragioni di reddito, sociali e di sostegno alla formazione e all'economia.

La proposta dell'intervento del soggetto privato potrà essere ascritta nell'ambito dell'Edilizia residenziale privata sociale (ERS), laddove ricorrano le seguenti condizioni:

- a) conformità alla definizione di "Alloggio sociale" di cui al D.M. 22 aprile 2008;
- b) durata minima del vincolo di locazioni a canoni convenzionati negli ACT: 15 anni dalla presentazione della segnalazione certificata edilizia e di agibilità, rinnovabili; nelle RCT la durata è 20 anni;
- c) ACT non inferiore a 40 posti letto. RCT non inferiore a 100 posti letto;
- d) presenza di requisiti/vincoli soggettivi degli utilizzatori, in relazione alle tipologie degli assegnatari (studenti, lavoratori, etc.) all'impossibilità di alloggio in Comune di Modena e al reddito, in particolare si applica l'indicatore ISEE degli assegnatari non dovrà essere superiore a 35.000 euro (fissato al 2022 con aggiornamento 75% indice ISTAT ogni 2 anni). Con delibera di Giunta sarà possibile, in presenza di particolari eventi, introdurre requisiti soggettivi e modificare il tetto massimo del reddito (riferimento reddito isee);
- e) disponibilità di spazi integrativi all'abitare (SIA) maggiori di almeno il 10% dei limiti minimi come definiti all'art. 5.6 del presente documento;
- f) individuazione di un Gestore sociale per tutta la durata del vincolo di destinazione con almeno 5 anni di esperienza;
- g) previsione di modalità di prelazione a favore del Comune degli alloggi non occupati o in caso di alienazione del compendio;
- h) non trova applicazione la possibilità di destinare il 10% a assegnatari per periodi inferiori ai tre mesi, salvo che per assegnatari con contratti di docenza inferiore ai tre mesi o per espressa richiesta dell'Amministrazione;
- i) deve essere messo a disposizione un numero di biciclette non inferiore a:
 - fino a 100 posti letto: 1 bici ogni 10 ospiti;
 - per oltre 100 posti letto: 1 bici ogni 15 ospiti.
- j) Spazio attrezzato per la riparazione delle biciclette per strutture con oltre 50 posti letto;
- k) Obbligo di comunicare: l'avviso, gli elenchi dei richiedenti e degli assegnatari ammessi per verifica requisiti previsti in convenzione;
- l) A prescindere dal numero dei posti letto, deve essere prevista una riserva a favore del Comune o altri enti (Acer, Agenzia casa, Cambiamo, Unimore, Ausl ecc.) di una quota di almeno il 10% dei posti letto a canone calmierato, con una ulteriore riduzione minima del 10% del canone base.
- m) Cablaggio per la connessione internet nelle stanze e wifi

La disciplina specifica in relazione all'intervento proposto, in quanto ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere recepita in apposito Accordo di Gestione se ed in quanto conforme al presente atto di indirizzo.

Di norma, il canone massimo per posto letto con angolo cucina e living nella stanza (RCT) o in appartamento (ACT) non potrà essere superiore a euro 350,00 mensili a posto letto in camera doppia (al netto iva di legge), elevabile fino a euro 500,00 mensili a posto letto in camera singola. Per le RCT il canone per le camere senza living è ridotto di almeno il 15%, se privi anche dell'angolo cottura la riduzione è del 20%. Tali importi potranno essere soggetti a rivalutazione ogni 2 anni sulla base del 75% dell'incremento dell'indice ISTAT.

Nel canone sono comprese tutte le imposte e tasse locali, anche quelle che normalmente competono all'inquilino. Sono altresì compresi i servizi di somministrazione base di luce, acqua fredda e calda, gas saranno compresi nel canone sino a un importo pari al 10% del canone medesimo.

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie saranno interamente a carico del proprietario/gestore, salvo che per i danni procurati per imprudenza, dolo e colpa grave dall'assegnatario che dovrà corrispondere per intero.

Le utenze sono in capo al soggetto gestore/ attuatore che deve predisporre appositi contabilizzatori per valutare il consumo per camera o appartamento, consumi maggiori verranno addebitati al singolo assegnatario o agli occupati in solido di ogni singolo alloggio. Nel corrispettivo è altresì compreso l'utilizzo degli spazi integrativi e delle previste dotazioni in conformità al Regolamento d'uso dei beni comuni.

Il canone/corrispettivo potrà essere oggetto di richiesta di modificato, sulla base del PEF che il soggetto attuatore è tenuto a presentare, in relazione a contributi pubblici a fondo perduto, o agevolazioni. Pertanto, il proponente insieme alla proposta e progetto di ERS a locazione breve dovrà presentare un piano economico-finanziario, esponendo i costi dell'intervento ma anche di eventuali contributi pubblici diretti e indiretti e altre agevolazioni, nonché eventuali costi legati al recupero degli immobili tutelati oppure a bonifiche ambientali delle aree edificabili, dal quale emerga la necessità di modificare il corrispettivo per raggiungere un equilibrio economico finanziario.

E. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 9 – Sanzioni

La convenzione per la gestione delle strutture, predisposta nella forma di Accordo assunto ai sensi dell'art.11 della L241/90, dovrà anche prevedere le modalità di accesso alle strutture da parte degli incaricati dell'Amministrazione comunale, per verificare il corretto adempimento agli obblighi convenzionali, il permanere delle caratteristiche degli spazi e l'adeguatezza delle manutenzioni.

Si rinvia - per analogia - al Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 33/2018, anche ai fini dell'applicazione delle sanzioni non espressamente disciplinate dal presente atto.