



---

**Comune di Buccinasco**  
Città Metropolitana di Milano

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 10/10/2022

## **Art. 1 FINALITÀ**

1. Il Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16/12/2021 prevede che, all'interno della quota di volumetria residenziale da realizzare per ciascun “Ambito di Rigenerazione Urbana residenziale” e “Ambito di Trasformazione” dovrà essere prevista una percentuale destinata a housing sociale, declinata secondo varie modalità operative, di almeno il 10% se si interviene in maniera unitaria sull'intero ambito o di almeno il 20% se si interviene per sottoambiti.
2. Tutte le prescrizioni previste dal presente Regolamento devono essere riportate nelle convenzioni urbanistiche relative agli “Ambiti di Rigenerazione Urbana residenziale” e “Ambiti di Trasformazione” per i quali trovano applicazione.
3. L'housing sociale è una forma di offerta di servizi abitativi integrati basata sulla sostenibilità dei costi di locazione o acquisto, sulla promozione di nuove comunità di residenti e sul recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente. L'housing Sociale offre soluzioni abitative per un pubblico non sufficientemente forte economicamente per accedere al mercato privato.
4. Il presente Regolamento è volto a disciplinare:
  - La natura degli interventi di housing sociale
  - Le loro modalità di attuazione
  - I requisiti richiesti per l'accesso da parte dell'utenza

## **Art. 2 INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE**

1. In fase di pianificazione attuativa relativa a ciascun “Ambito di Rigenerazione Urbana residenziale” e “Ambito di Trasformazione” dovranno essere individuate le unità immobiliari destinate a housing sociale, da realizzare preferibilmente in modo promiscuo a quelle destinate al libero mercato.
2. La quota minima di volumetria in housing sociale è quella stabilita dalle norme del Piano di Governo del Territorio.
3. Qualora, per ragioni adeguatamente motivate, si dovesse prevedere la concentrazione della volumetria destinata a housing sociale in uno o più immobili autonomi rispetto a quelli costruiti in edilizia libera, il progetto planovolumetrico dovrà individuare la quota pertinenziale di sedime fondiario definita in maniera proporzionale rispetto a quella delle volumetrie da realizzare a libero mercato.
4. In ogni caso tali edifici, e le singole unità abitative, devono avere caratteri architettonici e requisiti prestazionali (in termini energetici, acustici e di durabilità) identici a quelli degli edifici da realizzare a libero mercato; sono tuttavia ammesse differenze nei livelli qualitativi delle finiture interne delle parti comuni, degli alloggi e delle autorimesse e nelle dotazioni impiantistiche non essenziali.
5. Tutte le prescrizioni previste nel presente regolamento devono essere riportate nelle convenzioni urbanistiche relative agli ambiti di riqualificazione e di trasformazione per cui trovano applicazione.

## **Art. 3 CONTRATTI PER L'UTENZA**

1. Gli alloggi realizzati in housing sociale, e le relative pertinenze, sono immessi nel mercato:
  - in vendita a prezzo convenzionato, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, come definito all'art. 5;
  - in affitto a canone concordato (L. 431/1998) o convenzionato (art. 18 del D.P.R. 380/2001) secondo gli importi definiti all'art. 6;

2. La quota destinata alla locazione può essere assolta anche con la formula “dell’affitto con patto di futura vendita” ovverossia con un contratto in cui il locatore e il conduttore stabiliscono che al termine della locazione (massimo 8 anni) l’alloggio passi di proprietà al conduttore a un costo già determinato, coperto in parte dall’affitto pagato e in parte dal saldo dell’importo residuo.
3. La quota di alloggi da destinare alla vendita e/o alla locazione saranno valutati di volta in volta in base al quantitativo della volumetria complessiva da realizzare in housing sociale.
4. I soggetti attuatori/promotori dell’operazione immobiliare dovranno pubblicizzare la vendita/locazione degli immobili in housing sociale su almeno un periodico locale.

#### **Art. 4 REQUISITI SOGGETTIVI**

1. Per accedere agli alloggi in housing sociale, secondo le varie forme contrattuali, i soggetti dovranno avere i seguenti requisiti al momento dell’acquisto degli immobili:
  - a) avere la residenza a Buccinasco, avere parenti di primo grado residenti a Buccinasco, o svolgervi attività lavorativa alla data di adozione del Piano Attuativo, o atto equivalente, da parte del Comune di Buccinasco;
  - b) avere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare, risultante dall’ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all’edilizia agevolata, ai sensi della D.G.R. 28 giugno 1999 n. 6/43922. Il reddito complessivo annuo viene calcolato come disposto dalla D.G.R. 13719 del 18/07/2003;
  - c) non essere titolari, essi stessi o, se coniugati, il coniuge non legalmente separato, del diritto di proprietà, né del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di altra abitazione idonea alle esigenze della propria famiglia su tutto il territorio nazionale. Per abitazione idonea si intende: un alloggio composto da un numero di vani abitabili, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) aventi dimensioni adatte a ospitare il numero di componenti il nucleo familiare; non sia stata dichiarata inagibile dall’autorità competente; non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare.
2. I sopra elencati requisiti devono essere posseduti dagli acquirenti anche in caso di vendita successiva alla prima, fino alla validità della convenzione urbanistica o alla rimozione anticipata dei vincoli convenzionali, ai sensi di legge.
3. Per quanto riguarda il punto a) del comma 1 del presente articolo, per le vendite successive alla prima, il requisito si intende soddisfatto se la residenza (dell’acquirente o dei parenti entro il primo grado) o l’attività lavorativa sono posseduti almeno due anni prima della data di sottoscrizione dell’atto di acquisto.

#### **Art. 5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

1. Il prezzo base massimo di cessione viene calcolato come segue:

**COSTO TOTALE INTERVENTO EDILIZIA CONVENZIONATA/ SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA**

Il costo totale dell’intervento è riferito al costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento, in accordo a quanto previsto dall’art. 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

– Il costo delle aree può essere calcolato in uno dei seguenti modi:

- è stabilito in misura tale che la sua incidenza non superi il 20% del costo di costruzione come definito dall’art. 16 del D.P.R. 380/2001, e aggiornato annualmente dal Comune;

- il soggetto attuatore può chiedere che sia quello determinato in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
- Il costo della costruzione è il costo preventivato di esecuzione degli interventi, comprensivo di eventuali demolizioni e/o bonifiche. Tale costo deve essere documentato alla fine dei lavori.
- L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato utilizzando le tabelle parametriche approvate dal Comune. Possono concorrere a tale importo anche eventuali somme dovute a titolo di monetizzazione dello standard nonché il valore delle aree cedute o asservite in qualità di standard.
- Le spese generali comprendono le spese per la progettazione, gli oneri di preammortamento e di finanziamento.
2. Il prezzo unitario calcolato con la metodologia richiamata al comma precedente (€/mq commerciale per alloggio e pertinenze) è da ritenersi quale valore medio.
  3. Per singoli alloggi, i prezzi unitari (€/mq commerciale) potranno variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione, e delle proprietà delle aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio di cui al comma 1 del presente articolo non potrà essere superato.
  4. Il prezzo, come indicato nei commi precedenti, potrà essere aggiornato per effetto della revisione prezzi sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "Costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente dalla data di riferimento dello stesso quale indicata nel piano finanziario e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:
- $$Qf = Qi \times 0,5 \times (If + li)/li$$
- Qf = Valore finale della quota di revisione  
 Qi = Valore iniziale delle quota revisionale  
 If = Indice Istat del costo di costruzione alla data di fine lavori  
 li = Indice Istat del costo di costruzione alla data di riferimento dello stesso costo
5. Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per l'assunzione dei mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.
  6. Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato per effetto di eventuali varianti richieste esplicitamente dalla parte acquirente (es. modifica di: tavolati, impianti, finiture di capitolato, accessori, ecc.) che saranno contabilizzate a parte, che non possono tuttavia superare il 20% (venti per cento) del costo base.
  7. Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Buccinasco il piano finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alla effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il Comune di Buccinasco di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.
  8. Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio.
  9. Per la determinazione del prezzo di vendita di tali box o posti-auto si fa riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come valore di riferimento il valore minimo per i box e riducendo lo stesso del 75% per i posti-auto.
  10. Nel caso di vendita successiva alla prima il prezzo di cessione sarà determinato aggiornando il prezzo di prima vendita secondo variazioni dell'ISTAT del costo di costruzione.

## **Art. 6 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

1. In caso di locazione a canone concordato si applica l'Accordo Locale per il Comune di Buccinasco sottoscritto tra sindacati inquilini e sindacati proprietari nel novembre 2019, e successivi eventuali aggiornamenti.
2. In caso di locazione a canone convenzionato, come previsto dal comma 1 dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001, il canone di locazione annuo massimo non potrà essere superiore al 2,5% del prezzo fissato per la cessione dell'alloggio stesso.
3. Il valore del canone calcolato ai sensi del comma 2 non potrà comunque essere superiore al valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come valore di riferimento il valore minimo per le abitazioni civili in stato “ottimo” e riducendolo del 10%.
4. In caso di affitto con riscatto il valore complessivo dello stesso sarà pari al valore di cessione calcolato ai sensi del precedente art. 5, da suddividere in modo che il valore del canone di locazione mensile non sia superiore a quanto calcolato utilizzando i commi 1 o 2 del presente articolo.

## **Art. 7 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

1. La superficie commerciale è determinata come somma di:
  - superficie totale dell'unità abitativa (comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni, al 50% in caso contrario);
  - 50% superfici balconi, terrazze, logge;
  - 25% della superficie delle altre pertinenze (cantine, giardini, lastrici solari, terrazzi, ecc.);
  - 5% della quota parte degli spazi comuni (androni, scale, cortili, ecc.).
2. Il Soggetto Attuatore/promotore dell'operazione immobiliare, dovrà consegnare al Comune, contestualmente alla pratica edilizia per la realizzazione dell'immobile, una tabella dimostrativa contenente per ogni alloggio i seguenti dati:
  - Superficie in mq commerciali
  - Prezzo di prima cessione dell'unità abitativa.

## **Art. 8 DURATA DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALL'HOUSING SOCIALE**

1. La durata degli obblighi derivanti dall'applicazione del presente regolamento negli interventi edificatori è pari a 20 (venti) anni a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e per gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT.