COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE N. DC/2025/00043 (PROPOSTA N. DPC/2025/00038)

ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 07/07/2025 **ARGOMENTO N. 696**

Oggetto: Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di Housing Sociale – Edilizia Residenziale Convenzionata | articolo 32.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale e articoli 37 e 87 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo | Approvazione

L'Adunanza del Consiglio ha luogo nell'anno duemilaventicinque il giorno sette del mese di luglio alle ore 14:40, nella Sala de' Dugento in Palazzo Vecchio, convocata dal Presidente del Consiglio con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, in I convocazione, in seduta pubblica ordinaria.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Cosimo GUCCIONE
Assiste la Vice Segretaria Generale Vicaria Carla DE PONTI
Fungono da scrutatori i signori Edoardo AMATO , Matteo CHELLI , Renzo PAMPALONI

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Cosimo GUCCIONE	Andrea CIULLI	Alessandra INNOCENTI
Edoardo AMATO	Stefania COLLESEI	Luca MILANI
Caterina ARCIPRETE	Enrico CONTI	Michela MONACO
Nicola ARMENTANO	Cecilia DEL RE	Dmitrij PALAGI
Cristiano BALLI	Alessandro Emanuele DRAGHI	Renzo PAMPALONI
Patrizia BONANNI	Valerio FABIANI	Vincenzo Maria PIZZOLO
Paolo BAMBAGIONI	Massimo FRATINI	Enrico RICCI
Beatrice BARBIERI	Giovanni GANDOLFO	Marco SEMPLICI
Marco BURGASSI	Giovanni GRAZIANI	Angela SIRELLO
Matteo CHELLI	Francesco GRAZZINI	

Risulta presente la Sindaca Sara FUNARO
Risultano altresì assenti i consiglieri:

Francesco CASINI	Guglielmo MOSSUTO	Luca SANTARELLI
Alberto LOCCHI	Massimo SABATINI	Eike Dieter SCHMIDT
Lorenzo MASI		

O M I S S I S

I L C O N S I G L I O

VISTI i seguenti riferimenti normativi:

- *decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267* «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» e in particolare l'articolo 118 della Costituzione Italiana, secondo il quale «*Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà*»;
- *legge regionale 10 novembre 2014, n. 65* «*Norme per il governo del territorio*», e in particolare, articolo 188 «*Riduzione o esonero dal contributo di costruzione*»;
- deliberazione della Giunta Comunale n. *DG/2021/00142* del 27 aprile 2021 «*Indirizzi sulle tematiche dell'abitare sociale a Firenze - Piano Casa 2021*»;
- regolamento «*per l'applicazione del disposto di cui all'art. 23, lettera e), nonché della salvaguardia prevista dall'art. 27, quarto comma, delle Norme di attuazione del Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 59/39 del 20 aprile 2004*», approvato con deliberazione n. *2005/C/00041* del 16 maggio 2005 e suo *allegato*;
- decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 «*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*»;
- *statuto del Comune di Firenze*, in particolare l'articolo 3 «*Principio di Sussidiarietà*», comma 1, a norma del quale «*Il Comune svolge le proprie funzioni di interesse pubblico secondo il principio di sussidiarietà, anche attraverso le attività che possono essere adeguatamente esercitate dall'autonoma iniziativa delle cittadine e dei cittadini e delle loro formazioni sociali*» e l'articolo 12 «*Politiche sociali e sanitarie*», comma 6, ai sensi del quale il Comune opera «*per assicurare ad ogni cittadina e cittadino il diritto alla casa. Interviene per il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare e favorisce il mercato delle locazioni*»;
- *regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi* del Comune di Firenze;
- *regolamento di contabilità* del Comune di Firenze;

VISTO altresì che:

1. in data 2 dicembre 2024 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. *DC/2024/00083* avente ad oggetto *Approvazione del DUP 2025-2027 e contestuale presa d'atto della avvenuta verifica dello stato di attuazione del DUP 2024-2026 al primo semestre 2024*;
2. in data 13 gennaio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. *DC/2025/00001* avente ad oggetto *Documenti di programmazione 2025/2027: approvazione note di aggiornamento al Dup, bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati*;
3. in data 21 gennaio 2025 è stata approvata dalla Giunta Comunale la deliberazione n. *DG/2025/00018*, avente ad oggetto *Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027. Approvazione*;
4. in data 14 marzo 2025 è stata approvata dalla Giunta Comunale la deliberazione n. *DG/2025/00089*, avente ad oggetto *Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 -2027. Approvazione"*;

PREMESSO che:

1. il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Strutturale e il Piano Operativo, con le deliberazioni n.

DC/2024/00020 del 27 marzo 2024 - DC/2024/00075 del 4 novembre 2024 - DC/2025/00020 del 7 aprile 2025; tali provvedimenti sono accessibili in via telematica sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente/Provvedimenti/ attraverso il seguente percorso:

https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-organi-indirizzo-politico

e consultabili tramite i seguenti link [nella sezione Dettaglio dopo aver selezionato il tasto Cerca nella pagina visualizzata] *DC/2024/00020*, *DC/2024/00075*, *DC/2025/00020*;

2. gli strumenti hanno conseguito efficacia in data 6 giugno 2025 e sono consultabili attraverso il servizio web *https://webpo.comune.fi.it*

PREMESSO ancora che:

1. nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare cittadino, in particolare nel settore della locazione, ha conosciuto una costante crescita dei canoni di locazione e dei valori di compravendita in ragione di molteplici fattori, tra i quali è annoverabile anche la pressione esercitata dal settore turistico, che ha determinato l'incremento del numero di unità abitative residenziali destinate esclusivamente a tale settore (tramite la forma dei c.d. *affitti brevi*);
2. tale dinamica ha aggravato le difficoltà di accesso alla casa da parte della popolazione riconducibile alla cosiddetta *fascia grigia*, composta da individui e nuclei familiari, il cui reddito, pur non rientrando nei parametri per l'ammissione alle misure di sostegno al diritto alla casa, non consente loro di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare; fra questi, lavoratori precari, famiglie monoreddito o monogenitoriali, giovani coppie e anziani in condizioni economiche o sociali di fragilità;

PRESO ATTO, in particolare:

1. delle Linee programmatiche di mandato della Sindaca, 2024-2029, ove prevedono che per affrontare le problematiche sopra evidenziate l'Amministrazione ponga al centro "*un piano pubblico per la casa affinché Firenze sia una città "giusta" nella quale ai cittadini sia riconosciuto l'accesso ad un alloggio a costi sostenibili, in base alle specifiche condizioni economiche e sociali, con particolare riferimento alla valorizzazione di edilizia residenziale pubblica, social housing, student housing e senior housing"* [***Indirizzo strategico 1 "Giusta" Obiettivo 1.1 Garantire il diritto all'abitare e attuare un grande piano pubblico per la casa***];
2. degli obiettivi strategici, fissati nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027, come Integrato con Nota di Aggiornamento, ove prevedono che "*Nel nuovo Piano Operativo troverà ulteriore spazio il tema del diritto alla casa proseguendo nel duplice obiettivo di migliorare e incrementare l'offerta di patrimonio ERP e di offrire forme diversificate di housing sociale utilizzando immobili pubblici e quote private in convenzione per facilitare l'accesso alla casa non solo alle fasce più deboli ma anche a quella fascia di popolazione che, pur non rientrando nei parametri per accedere all'alloggio popolare, necessita di un accesso agevolato rispetto al mercato*" [***INDIRIZZO STRATEGICO 1 - Firenze Giusta***];
3. del Piano Esecutivo di Gestione [PEG] 2025-2027, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. DG/2025/00018 del 21 gennaio 2025 e del Piano Dettagliato degli Obiettivi [PIAO] 2025-2027, approvato con deliberazione n. DG/2025/00089 del 14 marzo 2025;

CONSTATATO che la ricerca di soluzioni per fronteggiare le tematiche connesse al disagio abitativo in città è da tempo al centro dell'azione dell'Amministrazione comunale, come evidenziato non solo nei vigenti atti di programmazione strategica sopra richiamati, ma anche in occasione del precedente mandato amministrativo e dei conseguenti provvedimenti amministrativi, come, da ultimo, quello approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. *DG/2021/00142* del 27 aprile 2021 «*Indirizzi sulle tematiche dell'abitare sociale a Firenze - Piano Casa 2021*»;

DATO ATTO che:

1. l'Amministrazione comunale, anche a seguito dell'ampio dibattito pubblico che ha accompagnato la definizione dei nuovi strumenti urbanistici, ha ritenuto necessario dare attuazione alle linee programmatiche di mandato e agli obiettivi strategici dell'Ente sopra menzionati, introducendo nella disciplina urbanistica meccanismi in grado di promuovere nell'attuale fase storica l'incremento

dell'offerta di alloggi destinati all'Housing Sociale, in sinergia con gli apporti privati e in coerenza con il più generale principio di sussidiarietà;

2. tale finalità è stata perseguita tramite l'inserimento nei nuovi strumenti delle seguenti previsioni:

   articolo *32.14. Housing sociale* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale *link PS_All_B_NTA.zip*;

   articolo 37 - *housing sociale* e **87 - *disposizioni generali***, commi *2* e *2.1*, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo *link PO_All_B1_NTA (1).zip*;

3. la rinnovata normativa urbanistica ha preliminarmente stabilito che l'Housing Sociale:
   - è riconosciuto come una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi (art.1, comma 5, DM 22.04.2008), necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio garantendo l'accesso all'alloggio anche alle fasce più deboli;
   - comprende le seguenti tipologie abitative:
   - edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Firenze in gestione a Casa Spa [**ERP**];
   - edilizia residenziale sociale di proprietà del Comune di Firenze [**ERS**];
   - edilizia residenziale convenzionata di proprietà privata [**ERC**];

   e ha demandato ad **apposito regolamento** la definizione della disciplina di dettaglio;

RICHIAMATI i principi e le disposizioni introdotti dalle nuove norme urbanistiche sopra citate, che richiedono una coerente regolamentazione attuativa per garantirne l'effettiva applicazione, illustrati compiutamente nella Relazione illustrativa di supporto alla proposta di Regolamento (**Allegato B**);

RITENUTO, pertanto, necessario provvedere alla definizione della disciplina di dettaglio coerente con la nuova disciplina urbanistica vigente, sostituendo integralmente la regolamentazione precedentemente in vigore in materia di Housing Sociale, risalente alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2005/C/00041 del 16 maggio 2005, ormai superata dai nuovi strumenti urbanistici;

VISTA la proposta di Regolamento predisposta dalla Direzione Urbanistica di concerto con la Direzione Ufficio Speciale Abitare e Housing e sotto il coordinamento della Direzione Generale, in coerenza con le norme e i principi stabiliti dagli articoli 32.14 delle NTA del Piano Strutturale e 37 e 87 delle NTA del Piano Operativo, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);

VISTA la Relazione Illustrativa predisposta al fine di fornire il necessario supporto tecnico giuridico alla proposta di *Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di Housing Sociale | Edilizia Residenziale Convenzionata | art. 32.14 NTA Piano Strutturale, artt. 37 e 87 NTA Piano Operativo*, sottoscritta digitalmente dalla Direttrice della Direzione Urbanistica e dal Direttore dell'Ufficio Speciale Abitare e Housing, alla quale si rinvia integralmente per la compiuta esposizione delle analisi condotte per la definizione del Regolamento, l'illustrazione delle problematiche e delle soluzioni prospettate, i contenuti del nuovo testo, le differenze con quello previgente; la Relazione Illustrativa è allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato B**);

RILEVATO che la disciplina dell'Housing Sociale è stata fino ad ora regolata a livello comunale dal Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2005/C/00041 del 16 maggio 2005 [*Regolamento per l'applicazione del disposto di cui all'art. 23, lettera e), nonché della salvaguardia prevista dall'art. 27, quarto comma, delle Norme di attuazione del Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 59/39 del 20 aprile 2004*];

CONSIDERATO che il Regolamento di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale 2005/C/00041 risulta ormai superato alla luce della disciplina urbanistica generale attualmente vigente e che pertanto risulta necessario procedere alla sua abrogazione e alla sua sostituzione mediante l'approvazione del Regolamento oggetto del presente provvedimento;

PRESO ANCORA ATTO che:

1. tutti i provvedimenti, gli atti e documenti citati e allegati sono da intendersi qui integralmente richiamati,

anche attraverso un rinvio *per relationem*, affinché ne siano resi espliciti presupposti, motivazioni e contenuti;

2. i documenti e gli atti citati sono conservati tramite acquisizione al protocollo del Comune | *Sigedo* ai numeri di registrazione indicati e/o nel sistema di gestione documentale | *Atti.Co*;
3. i provvedimenti amministrativi sono accessibili in via telematica attraverso i percorsi di seguito indicati sul sito istituzionale del Comune:
   decreti del Sindaco e deliberazioni:
   Amministrazione-Trasparente/Provvedimenti/Provvedimenti-organi-indirizzo-politico
   https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-organi-indirizzo-politico
   determinazioni dirigenziali:
   Amministrazione Trasparente/Provvedimenti/Provvedimenti dirigenti amministrativi
   https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-dirigenti-amministrativi
4. informazioni utili sono rese note, oltre che attraverso le pubblicazioni previste dalla legge, attraverso l'aggiornamento delle pagine tematiche dedicate alla materia urbanistica:
   http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/index.html
   http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/edilizia/index.html
   https://regolamentourbanistico.comune.fi.it/
5. i contenuti reperibili presso link potranno in futuro essere migrati e reindirizzati ad altre pagine o siti;

PRESO ATTO che responsabile del presente procedimento è l'arch. Stefania Fanfani, Direttrice della Direzione Urbanistica per incarico attribuito con decreto della Sindaca del 23 dicembre 2024, n. *DEC/2024/00051*;

PRESO ATTO in ordine al presente provvedimento del **parere di regolarità tecnica** reso dalla Direttrice della Direzione Urbanistica espresso ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 (*Pareri dei responsabili dei servizi*) del decreto legislativo 267/2000, nonché del **parere istruttorio** del Direttore dell'Ufficio Speciale Abitare e Housing e precisato che, ai fini della richiesta del parere di regolarità contabile, trattandosi di atto di natura regolamentare, non sono al momento quantificabili riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune;

DATO ATTO che sono state depositate n. 51 proposte di emendamento, di cui n.1, da parte del Gruppo PD e n.50, da parte del Gruppo Fratelli d'Italia, che hanno avuto parere di regolarità tecnica come da tabella allegata "All. C" ed esito come da tabella allegata "All. D";

RAVVISATA la sussistenza delle condizioni d'urgenza per dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del decreto legislativo 267/2000, stante la necessità di garantire l'effettiva applicazione della normativa urbanistica sopra richiamata, in vigore dal 6 giugno 2025;

D E L I B E R A

1. Di approvare il *Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di Housing Sociale | Edilizia Residenziale Convenzionata, art. 32.14 NTA Piano Strutturale, artt. 37 e 87 NTA Piano Operativo*, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**).
2. Di abrogare contestualmente il *Regolamento per l'applicazione del disposto di cui all'art. 23, lettera e), nonché della salvaguardia prevista dall'art. 27, quarto comma, delle Norme di attuazione del Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 59/39 del 20 aprile 2004*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2005/C/00041 del 16 maggio 2005.
3. Di demandare agli uffici competenti l'adozione degli atti necessari per la pubblicazione e diffusione del nuovo Regolamento secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
4. Di demandare all'Ufficio Speciale Abitare e Housing il compito di provvedere alla concreta applicazione delle presenti norme regolamentari in seguito alla stipula delle convenzioni urbanistiche.
5. Di dare atto che il Regolamento entrerà in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla

pubblicazione in Albo Pretorio della presente deliberazione.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA	
Si esprime parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art.49 c.1 del T.U.E.L.	
Data 03/06/2025	Il Dirigente / Direttore Fanfani Stefania

Posta in votazione la proposta si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente della seduta assistito dagli scrutatori sopra indicati:

Favorevoli	22:	Cosimo Guccione, Edoardo Amato, Caterina Arciprete, Nicola Armentano, Cristiano Balli, Patrizia Bonanni, Beatrice Barbieri, Marco Burgassi, Andrea Ciulli, Stefania Collesei, Enrico Conti, Valerio Fabiani, Massimo Fratini, Sara Funaro, Giovanni Graziani, Alessandra Innocenti, Luca Milani, Michela Monaco, Renzo Pampaloni, Vincenzo Maria Pizzolo, Enrico Ricci, Marco Semplici,
Contrari	7:	Paolo Bambagioni, Matteo Chelli, Cecilia Del Re, Alessandro Emanuele Draghi, Giovanni Gandolfo, Dmitrij Palagi, Angela Sirello,
Astenuti	0	
Non votanti	1:	Francesco Grazzini,

essendo presenti 30 consiglieri

LA PROPOSTA È APPROVATA EMENDATA

Il Presidente del Consiglio Comunale propone al Consiglio di rendere immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di legge, il presente provvedimento. Posta in votazione la proposta di immediata eseguibilità si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente assistito dagli scrutatori sotto indicati:

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Cosimo GUCCIONE
Assiste la Vice Segretaria Generale Vicaria Carla DE PONTI
Fungono da scrutatori i signori Edoardo AMATO , Matteo CHELLI , Renzo PAMPALONI

Al momento della votazione per la immediata eseguibilità risultano presenti i consiglieri:

Cosimo GUCCIONE	Andrea CIULLI	Alessandra INNOCENTI
Edoardo AMATO	Stefania COLLESEI	Luca MILANI
Caterina ARCIPRETE	Enrico CONTI	Michela MONACO
Nicola ARMENTANO	Alessandro Emanuele DRAGHI	Dmitrij PALAGI
Cristiano BALLI	Valerio FABIANI	Renzo PAMPALONI
Patrizia BONANNI	Massimo FRATINI	Vincenzo Maria PIZZOLO
Paolo BAMBAGIONI	Giovanni GANDOLFO	Enrico RICCI
Beatrice BARBIERI	Giovanni GRAZIANI	Marco SEMPLICI
Marco BURGASSI	Francesco GRAZZINI	Angela SIRELLO
Matteo CHELLI		

Risulta presente la Sindaca Sara FUNARO

Risultano altresì assenti i consiglieri:

Francesco CASINI	Lorenzo MASI	Luca SANTARELLI
Cecilia DEL RE	Guglielmo MOSSUTO	Eike Dieter SCHMIDT
Alberto LOCCHI	Massimo SABATINI	

Favorevoli 22: Cosimo Guccione, Edoardo Amato, Caterina Arciprete, Nicola Armentano, Cristiano Balli, Patrizia Bonanni, Beatrice Barbieri, Marco Burgassi, Andrea Ciulli, Stefania Collesei, Enrico Conti, Valerio Fabiani, Massimo Fratini, Sara Funaro, Giovanni Graziani, Alessandra Innocenti, Luca Milani, Michela Monaco, Renzo Pampaloni, Vincenzo Maria Pizzolo, Enrico Ricci, Marco Semplici,

Contrari 6: Paolo Bambagioni, Matteo Chelli, Alessandro Emanuele Draghi, Giovanni Gandolfo, Dmitrij Palagi, Angela Sirello,

Astenuti 0

Non votanti 1: Francesco Grazzini,

essendo presenti 29 consiglieri

L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ È APPROVATA

Sulla deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Commissione Consiliare 3			
Data Invio	**Data Scadenza**	**Data Parere**	**Testo Parere**
13/06/2025	28/06/2025	25/06/2025	Favorevole
Commissione Consiliare 4			
Data Invio	**Data Scadenza**	**Data Parere**	**Testo Parere**
13/06/2025	28/06/2025	25/06/2025	Favorevole

ALLEGATI INTEGRANTI

All_A_RegolamentoHS_ERC_2025_E.pdf - 5ba4abfba2b64b9729e3cb4ffb6981af9583080c09178ad1e8e505058e07c58a
All_B_RelaRegHS_ERC_2025_signed2025sg222732.pdf.p7m - 7d59a46e5e4f99642572283561aef231628d9ea45c9b1cf611e5f32ffdda10d3
All_C - PARERE REGOLARITA' TECNICA EmendamentiDelibera_38_signed.pdf - 9e70cfb0cced95cc0980d657c20063538b64a3f3b62a87799506b38d214e302c
All_D - ESITO emendamenti proposta di delibera 38.odt - 9df78668b388df281d8363b8e129c8bede5e502081015997fc18b340c38cdaba

IL SEGRETARIO GENERALE

Carla De Ponti

IL PRESIDENTE

Cosimo Guccione

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

Comune di Firenze

Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di Housing Sociale | Edilizia Residenziale Convenzionata

art. 32.14 NTA Piano Strutturale
artt. 37 e 87 NTA Piano Operativo

DC/2025/00043 del 07.07.2025

INDICE

Articolo 1 -	Finalità	3
Articolo 2 -	Edilizia Residenziale Convenzionata: quota da reperire e applicazioni	3
Articolo 3 -	Disposizioni sul reperimento della quota di ERC	4
Articolo4 -	Criteri per la delocalizzazione della Superficie Edificabile destinata a ERC	5
Articolo 5 -	Determinazione della monetizzazione	5
Articolo 6 -	Criteri per la determinazione del canone calmierato	5
Articolo 7 -	Criteri per l'individuazione degli assegnatari	6
Articolo 8 -	Alloggi di *Senior Housing* e *Student Housing*	6
Articolo 9 -	Agevolazioni	7
Articolo 10 -	Entrata in vigore	7

Articolo 1 | Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità attuative dell'articolo 32.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale nonché degli articoli 37, comma 5, e 87, commi 2 e 2.1, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, con l'obiettivo di favorire l'incremento della disponibilità di alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Convenzionata [*ERC*]. Tali alloggi sono rivolti agli individui e nuclei familiari il cui reddito, pur non rientrando nei parametri per l'accesso alle misure di sostegno al diritto alla casa, non consente loro di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare. A tal fine il Regolamento promuove il coinvolgimento degli operatori privati che agiscono sul territorio convenzionando la relativa quota di alloggi per un periodo di venti anni.

2. Il presente Regolamento persegue la finalità di assicurare una dotazione complementare di ERC che garantisca la compresenza di diversi gruppi sociali: nuclei familiari [*Social Housing*], popolazione anziana autosufficiente di età superiore ai 65 anni [*Senior Housing*], popolazione studentesca [*Student Housing*], favorendo la creazione di forme dello spazio costruito capaci di generare un ambiente urbano di qualità.

Articolo 2 | Edilizia Residenziale Convenzionata: quota da reperire e applicazioni

1. Nelle aree di trasformazione [di cui alla parte 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo] con Superficie Edificabile [*SE*] superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, soggette ad interventi:

- di trasformazione (nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica);
- conservativi con mutamento di destinazione d'uso,

deve essere sempre reperita una quota, pari al 20% della Superficie Edificabile complessiva, da destinare a ERC.

2. Ai fini del presente Regolamento, sono individuate le seguenti tre ipotesi applicative in ordine all'ERC:

[A] aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione;

[B] aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica;

[C] aree di trasformazione soggette a interventi conservativi con mutamento di destinazione d'uso.

3. Per Superficie Edificabile si intende la Superficie Edificabile complessiva di progetto.

4. La quota del 20% di Superficie Edificabile da destinare a Edilizia Residenziale Convenzionata da realizzare o da monetizzare deve essere reperita nei casi in cui la scheda norma contempli la residenza tra le destinazioni d'uso di progetto. Il calcolo della percentuale deve essere applicato all'intera Superficie Edificabile di progetto, oggetto della convenzione urbanistica, indipendentemente dalla declinazione delle destinazioni d'uso che l'operatore intenda insediare.

Articolo 3 | Disposizioni sul reperimento della quota di ERC

1. Aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione [A]

1.1 La quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC è realizzata esclusivamente all'interno dell'area di intervento. Gli spazi a favore dei nuclei familiari devono essere prevalenti rispetto agli spazi dedicati a *Senior Housing* e/o a *Student Housing* (singoli e/o combinati) e comunque definiti nelle successive convenzioni.

1.2 Non sono consentite né la delocalizzazione al di fuori dell'area di trasformazione, né la monetizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC.

2. Aree di trasformazione soggette a interventi di nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica [B]

2.1 La quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC è realizzata all'interno dell'area di intervento. Gli spazi a favore dei nuclei familiari devono essere prevalenti rispetto agli spazi dedicati a *Senior Housing* e/o a *Student Housing* (singoli e/o combinati) e comunque definiti nelle successive convenzioni.

2.2 Su motivata proposta dell'operatore, l'Amministrazione può autorizzare la delocalizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC, o sua porzione, al di fuori dell'area di trasformazione, secondo le disposizioni specificate al successivo articolo 4.

2.3 Non è consentita la monetizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC.

3. Aree di trasformazione soggette a interventi conservativi con mutamento di destinazione d'uso [C]

3.1 La quota di ERC è corrisposta esclusivamente attraverso la

monetizzazione secondo le disposizioni specificate al successivo articolo 5.

Articolo 4 | Criteri per la delocalizzazione della Superficie Edificabile destinata a ERC

1. La delocalizzazione della quota di Superficie Edificabile da destinare a ERC, ammessa esclusivamente nell'ipotesi [B] di cui all'articolo 3 del presente Regolamento, può essere autorizzata dall'Amministrazione in seguito alla valutazione di un equo contemperamento fra gli interessi pubblici e privati coinvolti finalizzata a favorire il corretto insediamento della trasformazione. A supporto di tale valutazione la proposta di delocalizzazione dell'operatore deve:

a. evidenziare la presenza di motivate e documentate criticità insediative della quota all'interno dell'area di trasformazione;

b. proporre localizzazioni in grado di garantire la *mixitè* sociale, promuovendo relazioni di comunità, integrazione e presidio sociale efficace.

2. La quota di ERC da delocalizzare è reperita all'interno del patrimonio edilizio esistente, con conseguente decurtazione della SE oggetto di nuova costruzione, anche in interventi di ristrutturazione urbanistica, oppure realizzata attraverso la modalità della perequazione disciplinata dall'articolo 88, commi 1 e 1.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Articolo 5 | Determinazione della monetizzazione

1. Il corrispettivo della quota del 20% di ERC da monetizzare, ammesso esclusivamente nell'ipotesi [C] di cui all'articolo 3 del presente Regolamento, è determinato dalla voce *"CRP | costo di realizzazione tecnica del recupero primario"*, indicata nella tabella allegata al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana 17 maggio 2023, n. 10181 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 6 | Criteri per la determinazione del canone calmierato

1. La determinazione del canone calmierato per la locazione degli alloggi convenzionati viene effettuata in base all'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative (in attuazione dell'articolo 2, comma 3, e dell'articolo 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto interministeriale del Ministero delle infrastrutture e trasporti e del Ministero dell'economia e finanze 16

gennaio 2017), secondo i criteri ivi previsti, e comunque in misura ridotta del 20%. L'Accordo Territoriale da assumere quale riferimento è quello vigente al momento dell'approvazione dello schema di convenzione urbanistica.

2. Con riferimento alle persone anziane autosufficienti di età superiore ai 65 anni [*Senior Housing]* e alla popolazione studentesca universitaria [*Student Housing],* si rimanda agli accordi integrativi per la determinazione delle voci di costo aggiuntive per la gestione dei servizi correlati da definire d'intesa con il Comune, anche tramite eventuale accordo quadro.

Articolo 7 | Criteri per l'individuazione degli assegnatari

1. L'individuazione degli assegnatari in locazione degli alloggi è effettuata dal Comune di Firenze mediante la pubblicazione di appositi bandi per ognuna delle tre categorie:

- *Social Housing* per nuclei familiari;
- *Senior Housing* per anziani autosufficienti di età superiore ai 65 anni;
- *Student Housing* per studenti universitari iscritti a Firenze.

2. L'assegnazione degli alloggi è subordinata al rispetto congiunto delle seguenti due condizioni:

- la situazione economica del nucleo familiare del richiedente, attestata dalla dichiarazione ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), rientrante nella fascia compresa tra 12.000,00 € e 35.000,00 €;
- la verifica dell'indice di solvibilità consistente nell'incidenza del canone relativo al futuro alloggio in misura pari o inferiore al 30% del valore ISE [Indicatore Situazione Economica] del nucleo familiare del richiedente.

Articolo 8 | Alloggi di *Senior Housing* e *Student Housing*

1. Al fine di garantire i servizi di gestione degli alloggi delle categorie *Senior Housing* e *Student Housing* sopra individuate, il Comune istituisce un Elenco di gestori accreditati, al quale possono accedere i soggetti economici secondo i criteri da stabilire in apposito Avviso, con i requisiti organizzativi ivi previsti. L'operatore economico proprietario che volesse operare direttamente in qualità di gestore può chiedere di iscriversi all'Elenco dei gestori; alla fine del primo anno, il Comune verifica la rispondenza dei requisiti organizzativi previsti nell'Avviso.

2. Come previsto dagli Accordi Territoriali sulle locazioni abitative, gli alloggi di *Student Housing* devono essere totalmente arredati.

Articolo 9 | Agevolazioni

1. In conformità a quanto disposto dall'articolo 186 della legge regionale 65/2014, per le fattispecie di edilizia convenzionata da garantire nelle ipotesi applicative A e B di cui all'articolo 2, comma 2, del presente Regolamento, il contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso di cui all'articolo 183 della medesima legge è ridotto alla quota degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184.

Articolo 10 | Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Albo Pretorio della deliberazione che lo approva.

Comune di Firenze

Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di Housing Sociale | Edilizia Residenziale Convenzionata

art. 32.14 NTA Piano Strutturale
artt. 37 e 87 NTA Piano Operativo

Relazione illustrativa

maggio 2025

INDICE

1 | Le nuove norme degli strumenti urbanistici | problematiche e soluzioni 3
2 | La disciplina urbanistica oggetto del Regolamento 4
3 | I contenuti del Regolamento 7
4 | Gli obblighi degli operatori privati 7
5 | Gli obblighi del Comune 8
6 | Riferimenti normativi 8

1 | Le nuove norme degli strumenti urbanistici | problematiche e soluzioni

Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare cittadino, in particolare quello della locazione, ha conosciuto una costante crescita dei canoni di locazione e dei valori di compravendita in ragione di molteplici fattori, tra i quali è annoverabile anche la pressione esercitata dal settore turistico, che ha determinato l'incremento del numero di unità abitative residenziali destinate esclusivamente a tale settore (tramite la forma dei c.d. *affitti brevi*).

L'incidenza crescente del settore turistico, con la destinazione di unità abitative agli affitti brevi, ha aggravato in particolare la difficoltà di accesso a soluzioni abitative adeguate per una parte significativa della popolazione, la cosiddetta «fascia grigia», composta da individui e nuclei familiari il cui reddito, pur non rientrando nei parametri per l'accesso alle misure di sostegno al diritto alla casa, non consente loro di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare, tra cui lavoratori precari, famiglie monoreddito o monogenitoriali, giovani coppie e anziani in condizioni economiche o sociali di fragilità.

L'ampio dibattito pubblico che ha accompagnato la predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici ha indotto l'Amministrazione comunale ad assumere determinazioni volte ad introdurre attraverso la disciplina urbanistica istituti in grado di favorire l'incremento degli alloggi destinati all'housing sociale, in sinergia con gli apporti privati, in coerenza al più generale principio di sussidiarietà.

La particolare attenzione, nell'attuale fase storica, verso l'affitto rispetto alle altre forme di accesso alla casa si fonda sulla constatazione che la locazione si presenta come il rapporto economico più aderente ai bisogni di una società nella quale sono sempre più diffuse:

- la precarietà del lavoro e la conseguente difficoltà dell'accesso al credito per mancanza di garanzie sulla continuità del reddito;
- la mobilità professionale, che incentiva la domanda di soluzioni abitative flessibili;
- la presenza di forza di lavoro immigrata, generalmente esclusa dal mercato dell'acquisto, che trova nella locazione una risposta efficace alle proprie necessità abitative;
- la ricerca di soluzioni abitative per le persone anziane di età superiore ai 65, autosufficienti [*Senior Housing - Senior Living*] con aree comuni per l'attività ricreativa e fisica e per la socializzazione, complete di servizi per la cura della persona;
- la presenza di popolazione studentesca che richiede sistemazioni flessibili per soddisfare i bisogni di studio e formazione.

2 | La disciplina urbanistica oggetto del Regolamento

Prima di introdurre la nuova disciplina del Piano Strutturale e del Piano Operativo, merita precisare che il tema in via generale era stato già trattato nella disciplina urbanistica previgente [*PRG/PS-RU*], che aveva introdotto il reperimento del 20% della superficie da dedicare all'Housing Sociale lasciando però all'operatore privato la possibilità di monetizzare la mancata cessione, rinunciando contestualmente al 20% di superficie. La norma era esclusivamente rivolta a quelle operazioni con SUL > 2.000 mq soggette ad interventi di nuova costruzione/ ristrutturazione urbanistica/demolizione con ricostruzione.

L'applicazione della norma a suo tempo introdotta con le medesime finalità odierne, anche se in un contesto sociale decisamente diverso, era regolamentata con deliberazione n. 2005/C/00041 del 16 maggio 2005. Il Regolamento ha lavorato per venti anni, senza alcuna modifica o integrazione, producendo sostanzialmente la monetizzazione della quota di Housing Sociale che è stata reinvestita nella ristrutturazione di patrimonio pubblico destinato a Edilizia Residenziale Sociale [*ERS*].

Il diverso scenario di riferimento, come dettagliatamente descritto nel paragrafo che precede, ha condotto l'Amministrazione comunale a fare scelte più mirate per dare risposta alle problematiche urgenti descritte.

Quattro sono le assolute novità introdotte nella nuova disciplina urbanistica:

1. l'estensione dell'obbligo del reperimento del 20% di *Housing Sociale* agli interventi conservativi relativi agli immobili con superficie > 2.000 mq nei quali la scheda norma contempli la residenza tra le destinazioni d'uso di progetto. Il calcolo della percentuale, obbligatoriamente da monetizzare, deve essere applicato all'intera Superficie Edificabile *[SE]* di progetto, oggetto della convenzione urbanistica, indipendentemente dalla declinazione delle destinazioni d'uso che l'operatore intenda insediare;
2. l'obbligo di realizzare il 20% della SE dedicato all'Housing Sociale [*ERC*] negli interventi di nuova costruzione/ristrutturazione urbanistica/ demolizione con ricostruzione;
3. l'utilizzo delle risorse derivanti dalla "monetizzazione", non solo per finanziare, come nel passato, la ristrutturazione da parte del Comune di immobili Edilizia Residenziale Sociale [*ERS*], ma anche la ristrutturazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica [*ERP*] esistente, nonché l'acquisto di immobili da destinare a ERS;
4. il prolungamento della durata degli obblighi previsti dalla convenzione relativa agli alloggi da dodici a venti anni.

La disciplina urbanistica oggetto del Regolamento è rinvenibile dei seguenti articoli:

- *32.14. Housing sociale* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Strutturale *link* PS_All_B_NTA.zip;

- **37 - *housing sociale*** e **87 - *disposizioni generali***, commi *2* e *2.1*, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, *link* PO_All_B1_NTA (1).zip;

L'art. 32.14 NTA del PS, artt. 37 e 87 NTA del PO riconduce nella nozione di Housing Sociale*:*

- l'edilizia residenziale pubblica [***ERP***]
- l'edilizia residenziale convenzionata [***ERC***]
- l'edilizia residenziale sociale [***ERS***].

Di seguito il testo, per estratto, delle norme, sopra menzionate, oggetto del presente Regolamento.

art.32.14. *Housing sociale,* Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale

«Il Piano Strutturale considera l'housing sociale (ERP+ERS+ERC) una dotazione complementare del sistema di attrezzature e spazi collettivi (art.1, comma 5, DM 22.04.2008), necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio.

ERP *| […].*

ERC *| Nelle aree di trasformazione con una Superficie Edificabile complessiva superiore a 2.000 mq ove sia prevista la destinazione d'uso residenziale deve essere prevista, sulla base dello specifico regolamento comunale, una quota pari al 20% in termini di Superficie Edificabile (SE) da destinare alla residenza nelle forme dell'affitto o in altre forme di edilizia convenzionata, anche dedicata all'accoglienza di studenti, incentivando la convivenza tra la popolazione anziana e quella giovane.*

ERS *| […]»;*

art.37 *Housing sociale,* Norme Tecniche di Attuazione Piano Operativo

*«**1. Definizione.** Il Piano Operativo considera l'housing sociale una dotazione complementare del sistema di servizi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio garantendo l'accesso all'alloggio anche alle fasce più deboli.*

2. Componenti. *L'housing sociale comprende le seguenti tipologie di alloggio:*

- *edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Firenze in gestione a Casa Spa (ERP);*
- *edilizia convenzionata nelle forme dell'affitto calmierato, acquisto a riscatto, acquisto calmierato, secondo la normativa vigente in materia, di proprietà comunale (ERS) o di proprietà privata (ERC).*

3. Individuazione. *[…]*

4. ERP. […]

5. ERS/ERC. Nelle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme con SE superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, soggette ad interventi:

- *di trasformazione (nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica);*
- *conservativi (con mutamento di destinazione d'uso);*

deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SE da destinare alla residenza convenzionata (ERC), anche rivolta alla popolazione studentesca, nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento ed eventuali adeguamenti, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5.

La convenzione ha durata ventennale.

5.1 Divieti. Non è ammessa la monetizzazione negli interventi di nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica.

Non è ammessa la delocalizzazione negli interventi di nuova costruzione. Le modalità relative alla delocalizzazione saranno contenute nello specifico Regolamento.

5.2 Monetizzazione. La monetizzazione della quota del 20% di ERC obbligatoria per gli interventi conservativi (con mutamento di destinazione d'uso) di cui allo specifico Regolamento dovrà essere utilizzata per finanziare l'acquisto da parte del Comune di immobili da destinare ad ERS e/o interventi di ristrutturazione del patrimonio ERP/ERS esistente a garanzia dell'accesso alla casa a tutte le fasce di popolazione anche studentesca. Le modalità relative alla monetizzazione saranno contenute nello specifico Regolamento.»;

art.87 - *disposizioni generali*, commi 2 e 2.1, Norme Tecniche di Attuazione Piano Operativo

«2. Edilizia convenzionata. Nelle aree di trasformazione di cui alla Parte 5 delle presenti norme con SE superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale, soggette ad interventi:

- *di trasformazione (nuova costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica);*
- *conservativi (con mutamento di destinazione d'uso);*

deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SE da destinare alla residenza convenzionata (ERC), anche rivolta alla popolazione studentesca, nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento ed eventuali adeguamenti, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5.

La convenzione ha durata ventennale.

2.1 Divieti. Non è ammessa la monetizzazione negli interventi di nuova

costruzione, nuova costruzione previa demolizione/ristrutturazione urbanistica.

Non è ammessa la delocalizzazione negli interventi di nuova costruzione. Le modalità relative alla delocalizzazione saranno contenute nello specifico Regolamento».

3 | I contenuti del Regolamento

Al Regolamento è demandato il compito di permettere in maniera efficace ed efficiente l'attuazione di quanto previsto in via generale nella normativa urbanistica, esplicitando le modalità operative che consentano di mettere in atto il disegno dell'Amministrazione comunale.

Il Regolamento definisce le modalità con le quali da un lato l'operatore privato deve confrontarsi per contribuire al raggiungimento dell'obiettivo, che l'Amministrazione comunale si è posta, di incremento dell'offerta di alloggi destinati all'Housing Sociale; dall'altro le modalità di accesso di coloro che, sulla base dei requisiti, possono ottenere un alloggio a canone calmierato.

La riduzione del 20% del canone identificato dai parametri dell'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative vigenti per la determinazione del canone calmierato è stata scelta con la finalità di intercettare prioritariamente, fra i nuclei familiari possessori dei requisiti economici individuati per l'assegnazione, quelli con reddito inferiore.

4 | Gli obblighi degli operatori privati

Sulla base del tipo di previsione urbanistica contenuta nel Piano Operativo, l'operatore privato è tenuto a:

- **realizzare** alloggi nella quota stabilita del 20% della SE complessiva prevista da affittare per venti anni al canone calmierato stabilito sulla base dell'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative vigente al momento dell'approvazione dello schema di convenzione, ridotto del 20% per intercettare quella fascia della popolazione che al momento attuale l'Amministrazione comunale rileva essere in una situazione di maggiore difficoltà rispetto all'accesso alla casa.
  Anche se in misura non prevalente rispetto agli alloggi destinati alle famiglie, l'Amministrazione comunale può, in determinate circostanze, decidere di riservare una quota parte minoritaria degli alloggi di Social Housing alla popolazione studentesca universitaria o, in aggiunta rispetto alla norma ma comunque in linea con i principi espressi nell'art.32 del Piano Strutturale, agli anziani autosufficienti di età superiore ai 65 anni. In questi ultimi due casi [*Student e Senior Housing*] il regolamento (art. 6) rimanda agli Accordi Integrativi per la determinazione delle voci di costo aggiuntive per la gestione dei servizi correlati da definire, d'intesa con il Comune, anche tramite

eventuale accordo quadro;

- **monetizzare** il corrispettivo della quota stabilita del 20% della SE complessiva nelle aree di trasformazione soggette a interventi conservativi con mutamento di destinazione d'uso, avendo a riferimento la voce *"CRP | costo di realizzazione tecnica del recupero primario"*, indicata nella tabella allegata al decreto dirigenziale della Regione Toscana 17.05.2023, n. 10181 e successive modificazioni e integrazioni.

5 | Gli obblighi del Comune

Il Comune si impegna a rispondere in maniera tempestiva agli operatori che hanno realizzato alloggi ERC attraverso l'individuazione degli assegnatari individuati mediante apposito Bando per ognuna delle categorie di Housing Sociale:

- ***Social Housing*** per nuclei familiari;
- ***Senior Housing*** per anziani autosufficienti di età superiore ai 65 anni;
- ***Student Housing***, per studenti universitari iscritti a Firenze.

Nel Regolamento è stabilito che per l'accesso agli alloggi a canone calmierato, la situazione economica delle tre categorie deve essere quella risultante dall'ultima dichiarazione ISEE [*Indicatore Situazione Economica Equivalente*] e deve rientrare entro i valori ISEE compresi tra 16.500,00 € e 35.000,00 €.

L'assegnazione dell'alloggio è subordinata anche alla soddisfazione della condizione di solvibilità consistente nel rapporto di incidenza fra costi abitativi (canone di locazione relativo al futuro alloggio), in misura uguale o inferiore al 30% dell'ISE [*Indicatore Situazione Economica*] del nucleo familiare al momento della presentazione della domanda e al momento della verifica dei requisiti.

6 | Riferimenti normativi

- legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 «*Norme per il governo del territorio*», e in particolare, articolo 188 «*Riduzione o esonero dal contributo di costruzione*»;
- deliberazione della Giunta Comunale n. *DG/2021/00142* del 27 aprile 2021 «*Indirizzi sulle tematiche dell'abitare sociale a Firenze - Piano Casa 2021*»;
- regolamento «*per l'applicazione del disposto di cui all'art. 23, lettera e), nonché della salvaguardia prevista dall'art. 27, quarto comma, delle Norme di attuazione del Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 59/39 del 20 aprile 2004*», approvato con deliberazione n. *2005/C/00041* del 16 maggio 2005 e suo *allegato;*

- decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 «*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*».

COMUNE DI FIRENZE

DELIBERAZIONE N. DC/2025/00044 (PROPOSTA N. DPC/2025/00039)

ESTRATTO DAL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 07/07/2025 **ARGOMENTO N. 697**

Oggetto: Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti | articolo 87, comma 2.2, e articolo 19, comma 4.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo | Approvazione

L'Adunanza del Consiglio ha luogo nell'anno duemilaventicinque il giorno sette del mese di luglio alle ore 14:40, nella Sala de' Dugento in Palazzo Vecchio, convocata dal Presidente del Consiglio con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, in I convocazione, in seduta pubblica ordinaria.

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Cosimo GUCCIONE
Assiste la Vice Segretaria Generale Vicaria Carla DE PONTI
Fungono da scrutatori i signori Edoardo AMATO , Matteo CHELLI , Renzo PAMPALONI

Al momento della votazione risultano presenti i consiglieri:

Cosimo GUCCIONE	Matteo CHELLI	Francesco GRAZZINI
Edoardo AMATO	Andrea CIULLI	Alessandra INNOCENTI
Caterina ARCIPRETE	Stefania COLLESEI	Luca MILANI
Nicola ARMENTANO	Enrico CONTI	Dmitrij PALAGI
Cristiano BALLI	Cecilia DEL RE	Renzo PAMPALONI
Patrizia BONANNI	Alessandro Emanuele DRAGHI	Vincenzo Maria PIZZOLO
Beatrice BARBIERI	Valerio FABIANI	Enrico RICCI
Marco BURGASSI	Massimo FRATINI	Marco SEMPLICI
Francesco CASINI	Giovanni GRAZIANI	Angela SIRELLO

Risulta presente la Sindaca Sara FUNARO
Risultano altresì assenti i consiglieri:

Paolo BAMBAGIONI	Lorenzo MASI	Massimo SABATINI
Giovanni GANDOLFO	Michela MONACO	Luca SANTARELLI
Alberto LOCCHI	Guglielmo MOSSUTO	Eike Dieter SCHMIDT

O M I S S I S

I L C O N S I G L I O

VISTI i seguenti riferimenti normativi:

- *decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267* «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» e in particolare l'articolo 118 della Costituzione Italiana, secondo il quale «*Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà*»;
- *legge 14 novembre 2000, n. 338* «*Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*»;
- decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca del 7 febbraio 2011 «*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*»;
- *statuto del Comune di Firenze*, in particolare l'articolo 3 «*Principio di Sussidiarietà*», comma 1, a norma del quale «*Il Comune svolge le proprie funzioni di interesse pubblico secondo il principio di sussidiarietà, anche attraverso le attività che possono essere adeguatamente esercitate dall'autonoma iniziativa delle cittadine e dei cittadini e delle loro formazioni sociali*», l'articolo 10 «*Istruzione*», comma 1, a norma del quale «*Il Comune opera perché, oltre al superamento di ogni forma di analfabetismo, sia reso effettivo il diritto allo studio ed alla formazione permanente delle cittadine e dei cittadini, concorrendo alla realizzazione di un sistema educativo che garantisca a tutte ed a tutti, ed a tutte le età, eguali opportunità di istruzione e di cultura*» e l'articolo 12 «*Politiche sociali e sanitarie*», comma 6, ai sensi del quale il Comune opera «*per assicurare ad ogni cittadina e cittadino il diritto alla casa. Interviene per il pieno utilizzo del patrimonio immobiliare e favorisce il mercato delle locazioni*»;
- *regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi* del Comune di Firenze;
- *regolamento di contabilità* del Comune di Firenze;

VISTO altresì che:

1. in data 2 dicembre 2024 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. *DC/2024/00083* avente ad oggetto *Approvazione del DUP 2025-2027 e contestuale presa d'atto della avvenuta verifica dello stato di attuazione del DUP 2024-2026 al primo semestre 2024*;
2. in data 13 gennaio 2025 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. *DC/2025/00001* avente ad oggetto *Documenti di programmazione 2025/2027: approvazione note di aggiornamento al Dup, bilancio finanziario, nota integrativa, piano triennale investimenti ed ulteriori allegati*;
3. in data 21 gennaio 2025 è stata approvata dalla Giunta Comunale la deliberazione n. *DG/2025/00018*, avente ad oggetto *Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025 – 2027. Approvazione*;
4. in data 14 marzo 2025 è stata approvata dalla Giunta Comunale la deliberazione n. *DG/2025/00089*, avente ad oggetto *Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025 -2027. Approvazione*;

PREMESSO che:

1. il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Strutturale e il Piano Operativo, con le deliberazioni n. DC/2024/00020 del 27 marzo 2024 - DC/2024/00075 del 4 novembre 2024 - DC/2025/00020 del 7 aprile 2025; tali provvedimenti sono accessibili in via telematica sul sito istituzionale del Comune nella sezione Amministrazione Trasparente/Provvedimenti/ attraverso il seguente percorso:
   https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-organi-indirizzo-politico

   e consultabili tramite i seguenti link [nella sezione Dettaglio dopo aver selezionato il tasto Cerca nella pagina visualizzata] *DC/2024/00020*, *DC/2024/00075*, *DC/2025/00020*;
2. gli strumenti hanno conseguito efficacia in data 06.06.2025 e sono consultabili attraverso il servizio web *https://webpo.comune.fi.it*

PREMESSO ancora che:

1. nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare cittadino, in particolare nel settore della locazione, ha conosciuto una costante crescita dei canoni di locazione e dei valori di compravendita in ragione di molteplici fattori, tra i quali è annoverabile anche la pressione esercitata dal settore turistico, che ha determinato l'incremento del numero di unità abitative residenziali destinate esclusivamente a tale settore (tramite la forma dei c.d. *affitti brevi*);
2. tale dinamica ha aggravato le difficoltà al pieno esercizio del diritto all'abitazione della popolazione anche studentesca riconducibile alla cosiddetta *«fascia grigia»*, che individua quanti, titolari di un reddito che non permette di beneficiare delle provvidenze regionali di sostegno al diritto allo studio, non riescono neppure ad accedere al godimento di un'adeguata sistemazione abitativa attraverso la libera contrattazione, sia per la carenza strutturale di posti letto destinati a tali studenti, sia per il difetto di efficaci strumenti regolativi del mercato;

PRESO ATTO, in particolare:

1. delle Linee programmatiche di mandato della Sindaca, 2024-2029, ove prevedono che, per affrontare le problematiche sopra evidenziate l'Amministrazione, riconosciuta l'importanza di sostenere gli studenti universitari, "*garantisca loro diritti e agevolazioni concreti, come l'accesso a studentati e residenze a prezzi calmierati.",* con l'obiettivo di "*creare un vero e proprio welfare studentesco che vada oltre l'assegnazione di alloggi e benefici economici, includendo anche un accesso facilitato al trasporto pubblico e alla salute"* [***Indirizzo strategico 5 "PER TUTTI" Obiettivo 5.5 Rendere la città a misura di studente***];
2. degli obiettivi strategici, fissati nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027, come Integrato con Nota di Aggiornamento, ove prevedono che "*Il diritto allo studio sarà agevolato attraverso l'introduzione di concrete politiche attive capaci di determinare l'incremento dei posti letto a canone calmierato da destinare alla popolazione studentesca, riconducibile alla così detta «fascia grigia», ossia a soggetti che non abbiano la possibilità di accedere alle prestazioni agevolate per il diritto allo studio universitario e che, al contempo, si trovino in una condizione economica che non permettere di ricorrere alla locazione a prezzi di mercato. L'Amministrazione comunale assumerà un ruolo fondamentale adottando un proprio Regolamento applicativo della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti e usi temporanei*" [***INDIRIZZO STRATEGICO 5 - Firenze per tutti***];

DATO ATTO che:

1. l'Amministrazione comunale, anche a seguito dell'ampio dibattito pubblico che ha accompagnato la definizione dei nuovi strumenti urbanistici, ha ritenuto necessario dare attuazione alle linee programmatiche di mandato e agli obiettivi strategici dell'Ente sopra menzionati, assumendo, attraverso la disciplina urbanistica e in coerenza col più generale principio di sussidiarietà, determinazioni volte ad introdurre istituti in grado di favorire l'incremento dei posti letto destinati alla popolazione studentesca universitaria, con la partecipazione degli operatori privati;
2. tale finalità è stata perseguita tramite l'inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo delle seguenti previsioni:
   articolo 87 - *disposizioni generali*, comma 2.2;
   articolo 19 - *classificazione degli usi*, comma 2, comma 4.2;
   link PO_All_B1_NTA (1).zip;

VISTI in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente:

- **articolo 87, comma 2.2**, che stabilisce che "*Nelle aree di trasformazione ove sia insediata la destinazione direzionale e di servizio nella forma di ospitalità temporanea per studenti (uso 3f) deve essere sempre reperita una quota pari al 20% dei posti letto, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare a forme di accoglienza convenzionate. Qualora la quota di posti letto convenzionati sia incrementata almeno al 30% è consentito il temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi con le modalità stabilite all'art.19 comma 4.2.*
  La convenzione ha durata ventennale.";

- **articolo 19, comma 2**, che, nella classificazione della destinazione d'uso «*direzionale e di servizio*», individua alla lettera **(3f)** l'"*attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n.338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune.*";
- **articolo 19, comma 4.2**, che stabilisce che "*Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (max 60 giorni), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f) alle seguenti condizioni:*
    - *min 30% dei posti letto convenzionati*
    - *max 60 gg nell'anno solare (dei quali il mese de agosto obbligatorio)*
    - *comunicazione della programmazione annuale dei periodi/posti letto di utilizzo a fini turistico-ricettivi.*

  Le modalità applicative sono da definire con separato provvedimento.";

RICHIAMATI i principi e le disposizioni introdotti dalle nuove norme urbanistiche sopra citate, che richiedono una coerente regolamentazione attuativa per garantirne l'effettiva applicazione, illustrati compiutamente nella Relazione Illustrativa di supporto alla proposta di Regolamento (**Allegato B**);

RITENUTO, pertanto, necessario provvedere alla definizione della disciplina di dettaglio coerente con la nuova disciplina urbanistica vigente;

VISTA la proposta di Regolamento predisposta dalla Direzione Urbanistica di concerto con la Direzione Ufficio Speciale Abitare e Housing e sotto il coordinamento della Direzione Generale, in coerenza con le norme e i principi stabiliti dagli articoli 87, comma 2.2, e 19, comma 4.2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);

VISTA la Relazione Illustrativa predisposta al fine di fornire il necessario supporto tecnico giuridico alla proposta di *Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti | art. 87, comma 2.2, e art. 19, comma 4.2, NTA Piano Operativo*, sottoscritta digitalmente dalla Direttrice della Direzione Urbanistica e dal Direttore dell'Ufficio Speciale Abitare e Housing, alla quale si rinvia integralmente per la compiuta esposizione delle analisi condotte per la definizione del Regolamento, dei contenuti e degli obblighi stabiliti per gli Operatori privati e per il Comune; la Relazione Illustrativa è allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato B**);

PRESO ANCORA ATTO che:

1. tutti i provvedimenti, gli atti e documenti citati e allegati sono da intendersi qui integralmente richiamati, anche attraverso un rinvio *per relationem*, affinché ne siano resi espliciti presupposti, motivazioni e contenuti;
2. i documenti e gli atti citati sono conservati tramite acquisizione al protocollo del Comune | *Sigedo* ai numeri di registrazione indicati e/o nel sistema di gestione documentale | *Atti.Co*;
3. i provvedimenti amministrativi sono accessibili in via telematica attraverso i percorsi di seguito indicati sul sito istituzionale del Comune:
   decreti del Sindaco e deliberazioni:
   Amministrazione-Trasparente/Provvedimenti/Provvedimenti-organi-indirizzo-politico
   https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-organi-indirizzo-politico
   determinazioni dirigenziali:
   Amministrazione Trasparente/Provvedimenti/Provvedimenti dirigenti amministrativi
   https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-provvedimenti/provvedimenti-dirigenti-amministrativi
4. informazioni utili sono rese note, oltre che attraverso le pubblicazioni previste dalla legge, attraverso l'aggiornamento delle pagine tematiche dedicate alla materia urbanistica:
   http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/index.html
   http://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/edilizia/index.html
   https://regolamentourbanistico.comune.fi.it/

5. i contenuti reperibili presso link potranno in futuro essere migrati e reindirizzati ad altre pagine o siti;

PRESO ATTO che responsabile del presente procedimento è l'arch. Stefania Fanfani, Direttrice della Direzione Urbanistica per incarico attribuito con decreto della Sindaca del 23 dicembre 2024, n. *DEC/2024/00051*;

PRESO ATTO in ordine al presente provvedimento del **parere di regolarità tecnica** reso dalla Direttrice della Direzione Urbanistica espresso ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 (*Pareri dei responsabili dei servizi*) del decreto legislativo 267/2000, nonché del **parere istruttorio** del Direttore dell'Ufficio Speciale Abitare e Housing e precisato che, ai fini della richiesta del parere di regolarità contabile, trattandosi di atto di natura regolamentare, non sono al momento quantificabili riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio del Comune;

DATO ATTO che sono state depositate n. 60 proposte di emendamento, di cui n.3, da parte del Gruppo PD, n.50 da parte del Gruppo Fratelli d'Italia e n.7 da parte del Gruppo Italia Viva al centro, che hanno avuto parere di regolarità tecnica come da tabella allegata "All. C" ed esito come da tabella allegata "All. D";

RAVVISATA la sussistenza delle condizioni d'urgenza per dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del decreto legislativo 267/2000, stante la necessità di garantire l'effettiva applicazione della normativa urbanistica sopra richiamata, in vigore dal 6 giugno 2025;

D E L I B E R A

1. Di approvare il *Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti | articolo 87, comma 2.2, e articolo 19, comma 4.2, NTA Piano Operativo*, nel testo allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**).
2. Di demandare agli uffici competenti l'adozione degli atti necessari per la pubblicazione e diffusione del nuovo Regolamento secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
3. Di demandare all'Ufficio Speciale Abitare e Housing il compito di provvedere alla concreta applicazione delle presenti norme regolamentari in seguito alla stipula delle convenzioni urbanistiche.
4. Di dare atto che il Regolamento entrerà in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Albo Pretorio della presente deliberazione.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA	
Si esprime parere di regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art.49 c.1 del T.U.E.L.	
Data 03/06/2025	Il Dirigente / Direttore Fanfani Stefania

Posta in votazione la proposta si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente della seduta assistito dagli scrutatori sopra indicati:

Favorevoli 21: Cosimo Guccione, Edoardo Amato, Caterina Arciprete, Nicola Armentano, Cristiano Balli, Patrizia Bonanni, Beatrice Barbieri, Marco Burgassi, Andrea Ciulli, Stefania Collesei, Enrico Conti, Valerio Fabiani, Massimo Fratini, Sara Funaro, Giovanni Graziani, Alessandra Innocenti, Luca Milani, Renzo Pampaloni, Vincenzo

Maria Pizzolo, Enrico Ricci, Marco Semplici,

Contrari 5: Matteo Chelli, Cecilia Del Re, Alessandro Emanuele Draghi, Dmitrij Palagi, Angela Sirello,

Astenuti 0

Non votanti 2: Francesco Casini, Francesco Grazzini,

essendo presenti 28 consiglieri

LA PROPOSTA È APPROVATA EMENDATA

Il Presidente del Consiglio Comunale propone al Consiglio di rendere immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di legge, il presente provvedimento. Posta in votazione la proposta di immediata eseguibilità si hanno i seguenti risultati accertati e proclamati dal Presidente assistito dagli scrutatori sotto indicati:

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Cosimo GUCCIONE
Assiste la Vice Segretaria Generale Vicaria Carla DE PONTI
Fungono da scrutatori i signori Edoardo AMATO , Matteo CHELLI , Renzo PAMPALONI

Al momento della votazione per la immediata eseguibilità risultano presenti i consiglieri:

Cosimo GUCCIONE	Matteo CHELLI	Francesco GRAZZINI
Edoardo AMATO	Andrea CIULLI	Alessandra INNOCENTI
Caterina ARCIPRETE	Stefania COLLESEI	Luca MILANI
Nicola ARMENTANO	Enrico CONTI	Dmitrij PALAGI
Cristiano BALLI	Alessandro Emanuele DRAGHI	Renzo PAMPALONI
Patrizia BONANNI	Valerio FABIANI	Vincenzo Maria PIZZOLO
Beatrice BARBIERI	Massimo FRATINI	Enrico RICCI
Marco BURGASSI	Giovanni GRAZIANI	Marco SEMPLICI
Francesco CASINI		

Risulta presente la Sindaca Sara FUNARO

Risultano altresì assenti i consiglieri:

Paolo BAMBAGIONI	Lorenzo MASI	Luca SANTARELLI
Cecilia DEL RE	Michela MONACO	Eike Dieter SCHMIDT

Giovanni GANDOLFO Alberto LOCCHI	Guglielmo MOSSUTO Massimo SABATINI	Angela SIRELLO

Favorevoli 21: Cosimo Guccione, Edoardo Amato, Caterina Arciprete, Nicola Armentano, Cristiano Balli, Patrizia Bonanni, Beatrice Barbieri, Marco Burgassi, Andrea Ciulli, Stefania Collesei, Enrico Conti, Valerio Fabiani, Massimo Fratini, Sara Funaro, Giovanni Graziani, Alessandra Innocenti, Luca Milani, Renzo Pampaloni, Vincenzo Maria Pizzolo, Enrico Ricci, Marco Semplici,

Contrari 2: Matteo Chelli, Dmitrij Palagi,

Astenuti 0

Non votanti 3: Francesco Casini, Alessandro Emanuele Draghi, Francesco Grazzini,

essendo presenti 26 consiglieri

L'IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ È APPROVATA

Sulla deliberazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Commissione Consiliare 3			
Data Invio 13/06/2025	**Data Scadenza** 05/07/2025	**Data Parere** 02/07/2025	**Testo Parere** Favorevole
Commissione Consiliare 9			
Data Invio 13/06/2025	**Data Scadenza** 28/06/2025	**Data Parere** 02/07/2025	**Testo Parere** Favorevole

ALLEGATI INTEGRANTI

All_A_RegolamentoStudentati_2025_E.pdf - 649d48736650e3ae82b475e96d7e4b2034e95967c1b21eab2a0e2419c639f298
All_B_RelaRegStudentati_2025_signed2025sg222815.pdf.p7m - 755732c14bb5a55372dcabb4f47ec5ff2c99450019e384f6c472b0e1bdaad25b
All_C - PARERE REGOLARITA' TECNICA EmendamentiDelibera_39_signed.pdf - 4c907b4c93f6decb2cac6ae2365d0a07dbdd48dfd4670627bd485a3eda3f731a
All_D - Esito emendamenti prop. delib. 39-2025.odt - 65e656f704c7fa9081fc3ccea5be702165bbb143533a984caf1f47f198e0eab2

IL SEGRETARIO GENERALE	IL PRESIDENTE
Carla De Ponti	Cosimo Guccione

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Firenze, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

Comune di Firenze

Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti

art. 87, comma 2.2, e art. 19, comma 4.2, NTA Piano Operativo

DC/2025/00044 del 07.07.2025

INDICE

Articolo 1 - Finalità 3
Articolo 2 - Definizioni 3
Articolo 3 - Canone calmierato 4
Articolo 4 - Operatori destinatari del presente Regolamento 4
Articolo 5 - Comunicazione annuale per l'uso temporaneo a fini turistico-ricettivi 5
Articolo 6 - Requisiti economici 5
Articolo 7 - Modalità di assegnazione dei posti letto 6
Articolo 8 - Entrata in vigore 6

Articolo 1 | Finalità

1. Il presente Regolamento attua le finalità contenute nella disciplina urbanistica volte a:

a. incrementare i posti letto per studenti universitari che, pur non rientrando nei parametri per l'accesso alle misure di sostegno esistenti, non sono in grado di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare;

b. supportare il diritto allo studio mediante canoni calmierati dei posti letto resi disponibili dagli studentati privati;

c. promuovere l'integrazione sociale e culturale della popolazione studentesca universitaria nella città.

Articolo 2 | Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per:

a. fruitore del posto letto convenzionato | il soggetto, con reddito ISEE [Indicatore Situazione Economica Equivalente] compreso fra 18.000,00 € e 45.000,00 € che dimostri il possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 6 e che, per l'anno accademico di riferimento, sia iscritto a:

- corsi di laurea triennale, corsi di laurea magistrale, corsi di laurea magistrale a ciclo unico, anche in modalità tempo parziale;
- corsi di studio presso gli istituti dell'alta formazione artistica e musicale;
- corsi di specializzazione (master e simili) di durata almeno biennale;
- corsi di dottorato di ricerca;

o che sia titolare di:

- assegno di ricerca;
- contratto di ricerca.

Il fruitore deve essere iscritto ai corsi di studio universitari e post-universitari o titolare di assegno/contratto di ricerca nel Comune di Firenze;

b. operatore | il soggetto che sottoscrive la convenzione e/o il successivo atto unilaterale d'obbligo, nonché eventuali soggetti subentranti negli obblighi a suo carico disciplinati dal presente Regolamento;

c. posto letto | il posto letto soddisfacente i requisiti minimi di cui al decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca

del 28 novembre 2016, n. 936 «*Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari*» e sue future modifiche e integrazioni;

d. forme di accoglienza convenzionata per studenti | la forma di edilizia convenzionata che si sostanzia nell'affitto a canone calmierato di beni di proprietà privata;

e. atto unilaterale d'obbligo | l'atto con il quale l'operatore si impegna a mettere a disposizione a canone calmierato un determinato numero di posti letto, in ogni caso non inferiore alle percentuali previste dal presente Regolamento, individuate nell'ambito dell'intervento, per un periodo non inferiore a venti anni;

f. canone calmierato | il corrispettivo per la fruizione del posto letto, comprensivo dei servizi normalmente erogati, definito al successivo articolo 3.

Articolo 3 | Canone calmierato

1. Per la definizione del canone calmierato è necessario calcolare la Tariffa Media [*TM*] applicando il metodo di calcolo definito dal tavolo tecnico interistituzionale di cui all'articolo 6 del DM n. 1437 del 27 dicembre 2022, in base alla localizzazione dell'immobile, alla tipologia abitativa e al livello di servizio offerto, utilizzando il "simulatore DM 481/2024" predisposto da Cassa Depositi e Prestiti d'intesa con il Ministero dell'università e della ricerca.

2. Il calcolo si effettua sul portale Fondi Nazionali ed Europei [Riforma Housing Universitario] che CDP gestisce per conto di Ministeri Italiani consultabile al seguente indirizzo

https://www.cdp.it/sitointernet/it/portale_fondi_nazionali_euro.page

3. Il canone calmierato di cui al presente Regolamento corrisponde alla Tariffa Media, calcolata come stabilito al comma 1, ridotta del 35%.

Articolo 4 | Operatori destinatari del presente Regolamento

1. Gli operatori che intendano insediare, nelle aree di trasformazione del Piano Operativo, strutture con destinazione «*direzionale e di servizio*» per attività di ospitalità temporanea quali studentati dotati di servizi a comune, devono riservare il 20%

dei posti letto a canone calmierato per un periodo minimo di venti anni.

2. Gli operatori che intendano insediare o abbiano già insediato, alla data di entrata in vigore del Piano Operativo, strutture con destinazione «*direzionale e di servizio*» per attività di ospitalità temporanea per studenti, qualora intendano utilizzarle temporaneamente a fini turistico-ricettivi ai sensi dell'articolo 19, comma 4.2, delle NTA del Piano Operativo, devono riservare almeno il 30% dei posti letto a canone calmierato; in questo caso l'utilizzo a fini turistico-ricettivi non può superare il limite dei 60 gg nell'anno solare, dei quali il mese di agosto obbligatorio, e deve essere preceduto dalla comunicazione della programmazione annuale secondo quanto stabilito al successivo articolo 5.

Articolo 5 | Riserva dei posti letto a canone calmierato per l'uso temporaneo a fini turistico-ricettivi

1. Gli operatori che intendano utilizzare la struttura a fini turistico-ricettivi secondo quanto disposto dall'articolo 19, comma 4.2, delle NTA del Piano Operativo e dall'articolo 4, comma 2, del presente Regolamento, devono comunicare al Comune entro il 31 gennaio di ogni anno:

a. la programmazione dei sessanta giorni di utilizzo a fini turistico-ricettivi;

b. il numero di posti letto per studenti da mettere a disposizione a canone calmierato per l'anno solare in corso.

Articolo 6 | Requisiti economici

1. La situazione economica del nucleo familiare dei fruitori dei posti letto convenzionati, risultante dall'ultima dichiarazione ISEE, deve rientrare entro i valori compresi fra 18.000,00 € e 45.000,00 €.

2. La composizione del nucleo familiare di appartenenza e le condizioni economiche sono riferite alla data di pubblicazione del Bando, di cui al presente Regolamento, per la selezione degli assegnatari.

3. I fruitori dei posti letto convenzionati che non abitano con la propria famiglia di origine sono considerati autonomi qualora dimostrino il possesso di tutti i seguenti requisiti:

a. residenza esterna all'unità abitativa della famiglia di origine, in

alloggio non di proprietà di uno dei suoi membri, da almeno due anni rispetto alla data di scadenza della domanda;

b. se residenti in Italia, reddito lordo derivante da lavoro dipendente non inferiore a 9.000,00 € annui, inserito nella dichiarazione ISEE rilasciata, o, se residenti all'estero, reddito lordo derivante da lavoro dipendente, riferito all'anno solare precedente, non inferiore a 9.000,00 €, documentato nel rispetto della normativa italiana vigente in materia.

4. Qualora il fruitore del posto letto convenzionato non soddisfi i requisiti di cui al comma precedente, è considerato parte del nucleo familiare dei genitori.

5. Lo scostamento anche solo rispetto a una delle soglie indicate dell'ISEE è causa di esclusione, per l'anno successivo, dall'assegnazione dei posti letto di cui al presente Regolamento.

6. Il Bando per la selezione degli assegnatari identifica in dettaglio la documentazione occorrente ai fini della verifica della presente condizione.

7. Le condizioni economiche dei fruitori dei posti letto convenzionati stranieri e italiani residenti all'estero sono valutate sulla base delle attestazioni e della documentazione presentata nel rispetto della normativa italiana vigente in materia.

Articolo 7 | Modalità di assegnazione dei posti letto

1. L'individuazione degli assegnatari dei posti letto a canone calmierato è effettuata dal Comune di Firenze mediante la pubblicazione di appositi Bandi, sempre aperti, la cui graduatoria è aggiornata ogni sei mesi.

2. Il Comune si impegna a fornire tempestivamente agli operatori i nominativi degli assegnatari dei posti letto individuati.

3. Gli operatori che si trovano nella situazione di non avere assegnatari disponibili nella graduatoria/elenco possono attribuire i posti letto vacanti a soggetti, da loro selezionati, rientranti nella definizione di fruitore di cui al precedente articolo 2, comma 1, lettera *a*, a condizione che questi posseggano i requisiti economici per l'accesso definiti all'articolo 6 e che ne sia data previa comunicazione ai competenti uffici comunali.

Articolo 8 | Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Albo Pretorio della

deliberazione che lo approva.

Comune di Firenze

Regolamento per l'applicazione della disciplina urbanistica in materia di edilizia convenzionata per studenti

art. 87, comma 2.2, e art. 19, comma 4.2, NTA Piano Operativo

Relazione illustrativa

maggio 2025

INDICE

1 | Le nuove norme degli strumenti urbanistici | problematiche e soluzioni 3
2 | La disciplina urbanistica oggetto del Regolamento 4
3 | I contenuti del Regolamento 5
6 | Riferimenti normativi 5

1 | Le nuove norme degli strumenti urbanistici | problematiche e soluzioni

Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare cittadino, in particolare quello della locazione, ha conosciuto una costante crescita dei canoni di locazione e dei valori di compravendita in ragione di molteplici fattori, tra i quali è annoverabile anche la pressione esercitata dal settore turistico, che ha determinato l'incremento del numero di unità abitative residenziali destinate esclusivamente a tale settore (tramite la forma dei c.d. *affitti brevi*).

L'incidenza crescente del settore turistico, che ha visto crescere massivamente l'utilizzo di unità abitative residenziali per affitti brevi, ha aggravato la difficoltà di accesso a soluzioni abitative adeguate per una parte significativa della popolazione, la cosiddetta «fascia grigia», composta da individui e nuclei familiari il cui reddito, pur non rientrando nei parametri per l'accesso alle misure di sostegno esistenti, non consente loro di affrontare le condizioni del libero mercato immobiliare.

A Firenze, come in molte altre città (si veda Milano e la protesta delle "tende in piazza"), negli ultimi anni il problema del caro affitti ha colpito con forza anche la popolazione studentesca universitaria, coinvolgendo anche quella parte del corpo studentesco che, pur titolare di un reddito, familiare o individuale, che non permette di beneficiare delle provvidenze regionali di sostegno al diritto allo studio, incontra serie difficoltà ad accedere al godimento dell'abitazione attraverso la libera contrattazione.

La maggior remunerazione dell'utilizzo delle unità immobiliari per affitti brevi, spesso compatibile con sistemazioni abitative prima tipicamente appannaggio degli studenti, ha infatti generato:

- la ormai riscontrabile carenza strutturale di posti letto destinati alla popolazione studentesca;
- l'aumento dei canoni, a causa del difetto di efficaci strumenti regolativi del mercato.

L'ampio dibattito pubblico che ha accompagnato la predisposizione dei nuovi strumenti urbanistici ha indotto pertanto l'Amministrazione comunale ad assumere, attraverso la disciplina urbanistica e in coerenza col più generale principio di sussidiarietà, determinazioni volte ad introdurre istituti in grado di favorire l'incremento dei posti letto destinati alla popolazione studentesca universitaria nel territorio fiorentino, anche con la partecipazione degli operatori privati che intendano insediare forme di ospitalità specificatamente dedicate agli studenti e per tutti coloro che vogliano accedere al temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi, come previsto dalla norma.

2 | La disciplina urbanistica oggetto del Regolamento

La disciplina urbanistica con la quale l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno affrontare le problematiche sopra evidenziate, cui il Regolamento deve fornire regole operative, è rappresentata dai seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo:

- 19 - *classificazione degli usi*, comma 2, comma 4.2;
- 87 - *disposizioni generali*, comma 2.2

  link PO_All_B1_NTA (1).zip;

di seguito riportati in estratto:

- articolo 87, comma 2.2, che stabilisce che: «*Nelle aree di trasformazione ove sia insediata la destinazione direzionale e di servizio nella forma di ospitalità temporanea per studenti (uso 3f) deve essere sempre reperita una quota pari al 20% dei posti letto, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare a forme di accoglienza convenzionate. Qualora la quota di posti letto convenzionati sia incrementata almeno al 30% è consentito il temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi con le modalità stabilite all'art.19 comma 4.2.*

  La convenzione ha durata ventennale.»;
- articolo 19, comma 2, che nella classificazione della destinazione d'uso «*direzionale e di servizio*» individua alla lettera (3f) l'«*attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati (nel rispetto della legge 14.11.2000, n.338 e dell'Allegato A, DM MIUR 27/2011), collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune*»;
- articolo 19, comma 4.2, che stabilisce che «*Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (max 60 giorni), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f) alle seguenti condizioni:*
  - *min 30% dei posti letto convenzionati*
  - *max 60 gg nell'anno solare (dei quali il mese di agosto obbligatorio)*
  - *comunicazione della programmazione annuale dei periodi/posti letto di utilizzo a fini turistico-ricettivi.*

  Le modalità applicative sono da definire con separato provvedimento.».

Sulla base delle motivazioni e con le finalità espresse nel primo paragrafo della presente relazione, il Piano Operativo ha quindi introdotto il nuovo requisito del reperimento della quota pari al 20% dei posti letto per gli studentati di nuovo insediamento in attuazione di schede norma, incrementando il requisito al 30% laddove l'operatore

voglia applicare la norma degli usi temporanei.

A completamento delle misure per favorire il reperimento di posti letto a canone calmierato, l'Amministrazione comunale ha scelto di coinvolgere anche gli studentati già insediati; nel caso di utilizzo delle strutture a fini turistico-ricettivi con le modalità descritte dalla norma, anche gli studentati già esistenti dovranno garantire il 30% dei posti letto a canone calmierato.

3 | I contenuti del Regolamento

Al Regolamento è demandato il compito di permettere in maniera efficace ed efficiente l'attuazione di quanto previsto in via generale nella disciplina urbanistica, esplicitando le modalità operative che consentano di mettere in atto il disegno dell'Amministrazione comunale di incrementare l'offerta di posti letto per studenti a prezzi calmierati.

Dopo aver descritto le finalità e aver definito tutti gli elementi utili all'applicazione, il Regolamento stabilisce infatti le modalità con le quali l'operatore privato deve definire il canone calmierato da applicare nella propria struttura e i relativi obblighi, sia nel caso di studentati di nuovo insediamento che, nel caso di uso temporaneo a fini turistico-ricettivi, anche per studentati già esistenti.

Per la definizione del canone calmierato il Regolamento indirizza all'uso di un simulatore, compilabile on line, predisposto da Cassa Depositi e Prestiti d'intesa con il Ministero dell'università e della ricerca per la presentazione di richieste di fondi nazionali ed europei.

Il simulatore, sulla base di molteplici fattori logistici, tipologici e relativi ai servizi offerti, fornisce un valore di Tariffa Media [*TM*]; il canone calmierato da applicare ai sensi del Regolamento è pari alla TM ridotta del 30%.

Il Regolamento fornisce inoltre i requisiti economici dei fruitori e le modalità di assegnazione dei posti letto a canone calmierato.

4 | Riferimenti normativi

- *legge 14 novembre 2000, n. 338* «*Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari*»;
- decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca 28 novembre 2016, n. 936 «*Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari*» e sue future modifiche e integrazioni.