

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3142

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MELONI, LOLLOBRIGIDA, FOTI, BUTTI, RACHELE SILVESTRI

Disposizioni per favorire lo sviluppo di progetti di coabitazione per persone che hanno compiuto il sessantacinquesimo anno di età e di coabitazione intergenerazionale

Presentata il 27 maggio 2021

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge vuole offrire un inquadramento normativo ai progetti di coabitazione per persone che hanno compiuto il sessantacinquesimo anno di età (*senior co-housing*) e di coabitazione intergenerazionale (*co-housing* intergenerazionale), in parte già presenti nella realtà fattuale e inseriti nel più ampio filone dell'*housing* sociale. L'attuale quadro normativo in materia di edilizia sociale, infatti, non contempla progetti insediativi caratterizzati, oltre che da una funzione residenziale, da tutta una serie di funzioni ancillari, ma non meno essenziali, riguardanti la socializzazione degli anziani, quali, ad esempio, lo svolgimento in comunità di attività ricreative, ludico-culturali o sportive.

Tali progetti si caratterizzano per essere specificamente dedicati al perseguimento

di un maggiore livello di benessere e di inclusione sociale delle fasce della popolazione in età più avanzata, al precipuo scopo di fare fronte ai problemi di carattere socio-sanitario dovuti all'invecchiamento e, soprattutto, all'isolamento delle persone più anziane.

Il problema dell'invecchiamento attivo rappresenta una delle sfide del futuro per il nostro Paese; l'Italia è, infatti, il primo Paese in Europa per numero di anziani in termini relativi (rapporto tra la popolazione di età superiore a 65 anni e la popolazione totale), nonché il secondo Paese più « vecchio » al mondo (dopo il Giappone).

Secondo i dati dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) riferiti al 1° gennaio 2018, il 22,6 per cento della popolazione italiana ha un'età superiore o uguale a 65 anni e il

64 per cento della popolazione ha un'età compresa tra 15 e 64 anni, mentre solo il 13,4 per cento della popolazione ha meno di 15 anni. Le statistiche indicano, pertanto, un *trend* di invecchiamento della popolazione che andrà rafforzandosi nel futuro; ciò è confermato dal fatto che negli ultimi anni il tasso di natalità è stato stazionario o addirittura in flessione e, comunque, sempre inferiore al tasso di mortalità, con conseguente saldo demografico negativo.

Secondo le più recenti stime, l'Italia raggiungerà il picco di invecchiamento nel quinquennio 2045-2050, quando la quota di ultrasessantacinquenni si aggirerà attorno al 34 per cento della popolazione e il rapporto tra pensionati e popolazione attiva sarà circa doppio rispetto a quello attuale. Ma già verso l'anno 2030 vi sarà un grande incremento del numero di persone in età pensionabile, poiché in tale anno andranno presumibilmente in pensione un milione di lavoratori nati nel 1964 o nel 1965 (cosiddetti «*babyboomer* »).

Al contempo, l'aumento dell'aspettativa di vita, non accompagnato dall'aumento del periodo di vita « sana », ossia del lasso temporale entro cui, in media, le persone non ricorrono alle cure mediche per gravi problemi di salute, porterà a un sempre maggior incremento di condizioni patologiche, che richiederanno cure a lungo termine, e all'aumento delle persone non completamente autosufficienti, esposte al rischio di solitudine e di emarginazione sociale.

Tale isolamento, foriero di emarginazione, invero, è una condizione che accompagna sempre di più l'anziano anche quando è completamente autosufficiente: infatti, la capacità dei nuclei familiari di fare fronte alle esigenze di socialità degli anziani si va fortemente riducendo, sia in ragione dei mutamenti strutturali della società, sia per il progressivo ridursi del numero delle famiglie.

In quest'ottica, i servizi socio-sanitari, che attualmente coprono solo un quarto del fabbisogno, dovranno essere integrati da nuove e diverse forme di mutualità che non gravitino più intorno alle famiglie, ma

che si impernino su un rinnovato spirito di comunità.

I progetti di *co-housing*, in grado di unire alla funzione alloggiativa ad uso esclusivo una funzione di spiccata socialità (che si svolge nelle zone destinate ad uso comune), mirano a creare delle vere e proprie comunità (di anziani e di giovani e anziani), intendendosi per tali i gruppi di soggetti con interessi omogenei in relazione al medesimo bene, accomunati anche sotto il profilo dello spirito di appartenenza. Sono, pertanto, strumenti di contrasto dell'involuzione sociale — oltre che fisica — che l'anziano soffre, perfettamente adatti alle esigenze di quelle persone che, uscite dal mondo del lavoro, rischiano di perdere il senso della propria importanza in relazione al resto dei consociati, così intraprendendo la deriva depressiva, foriera di gravi conseguenze anche dal punto di vista sanitario.

I progetti di *senior co-housing* e di *co-housing* intergenerazionale incoraggiano, quindi, lo sviluppo di una filiera innovativa di sostegno alla persona, evitando il più possibile il ricorso a forme di assistenza privata e promuovendo l'autonomia dell'anziano, facilitandone così l'invecchiamento attivo ed il mantenimento del benessere psicofisico. Inoltre, essi permettono la conduzione di una vita più serena, in quanto caratterizzata dall'aiuto reciproco, dalla riduzione della complessità e dello *stress* che caratterizzano la moderna quotidianità, e facilitano la messa a punto di economie di scala in relazione alle spese quotidiane (da quelle alimentari, attraverso la possibile creazione di gruppi di acquisto, a quelle sanitarie, per mezzo dell'ottimizzazione dell'utilizzo delle prestazioni professionali di dottori, infermieri, fisioterapisti ed assistenti domiciliari).

Al fine di facilitare l'integrazione e di incentivare lo spirito comunitario di ogni gruppo di *co-housing*, è necessario favorire la realizzazione di progetti di *co-housing* organizzati tra persone che hanno condiviso un tipo di lavoro o un'esperienza di vita. A tal fine si auspica un intervento delle casse professionali e delle aziende (sia pubbliche che private), così da promuovere

progetti destinati ai rispettivi lavoratori, iscritti e pensionati.

Nei complessi più estesi (superiori alle 50-60 unità abitative), sarà opportuno prevedere un'area da destinare a casa-famiglia dove si possa garantire, agli ospiti che nel tempo avessero perso l'autonomia, una continuità di abitazione in un contesto comunque socialmente stimolante e familiare.

Con più specifico riferimento ai progetti di *co-housing* intergenerazionale, gli stessi, oltre ad integrare le funzioni descritte, offrono ai giovani in condizioni svantaggiate la possibilità di fruire di spazi con caratteristiche certamente più ampie di quelle dei tradizionali alloggi sociali e di interagire con soggetti più anziani anche in un'ottica di reciproco scambio di esperienze e competenze. Inoltre, anche per questi soggetti giovani è forte il rischio di isolamento sociale, derivante dalla loro condizione socio-economica svantaggiata.

I progetti di *senior co-housing* e di *co-housing* intergenerazionale, qualora attivati nei piccoli comuni delle aree interne (caratterizzati da una grande disponibilità di patrimonio immobiliare non utilizzato) o, comunque, in zone soggette a spopolamento a causa delle difficili condizioni socio-economiche, possono, inoltre, contribuire al contrasto di tale fenomeno, divenendo un incentivo per i più anziani a rimanere nei paesi di origine anziché trasferirsi presso residenze sanitarie assistenziali (RSA) ubicate in zone più centrali, e per i giovani e per i lavoratori qualificati – anche in considerazione dell'indotto generato dal recupero e dalla ristrutturazione del patrimonio edilizio interessato – a restare nelle aree depresse e a favorirne lo sviluppo.

La presente proposta di legge si compone di sei articoli.

L'articolo 1 stabilisce che le disposizioni della legge si applicano ai progetti di coabitazione per persone che hanno compiuto il sessantacinquesimo anno di età e di coabitazione intergenerazionale, cioè i progetti destinati alla realizzazione di insediamenti abitativi riservati a soggetti di età superiore a 65 anni, in cui alle unità alloggiative ad uso esclusivo si accompagna la presenza di spazi coperti e scoperti ad uso

comune, e i progetti destinati alla realizzazione di insediamenti con le medesime caratteristiche, in cui una quota di alloggi, non superiore al 50 per cento, è riservata a soggetti giovani svantaggiati (nell'elenco sono compresi i soggetti giovani di cui al decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e i giovani *single* a basso reddito tra i 18 e i 35 anni di età), i quali si impegnano, a fronte del beneficio, a una collaborazione attiva con gli anziani. È prevista la possibilità, nell'ambito dei progetti di coabitazione intergenerazionale che abbiano quali destinatari anche le giovani coppie, di destinare parte degli spazi comuni ad asili nido, anche nell'ottica di far partecipare gli anziani alla cura e all'educazione dei bambini in età pre-scolare. I progetti dovranno garantire il rispetto dei migliori *standard* ambientali (comma 2).

L'articolo 2 dispone in ordine alla programmazione, all'organizzazione e alla gestione delle attività comuni da svolgere nelle aree specificamente destinate: le funzioni ricreative, ludico-culturali, sportive e di sostegno socio-sanitario dovranno essere auto-gestite da parte dei residenti, sulla base di regolamenti interni adottati dall'organo assembleare, e la partecipazione alle relative attività avverrà solo su base volontaria. È, inoltre, previsto che le funzioni di sostegno socio-sanitario non sono assimilabili a quelle offerte dalle RSA (comma 2).

L'articolo 3 detta norme in materia urbanistica, così da favorire la localizzazione e la realizzazione dei complessi edilizi destinati ai progetti di coabitazione: in primo luogo è previsto, previa loro individuazione da parte dei comuni, il cambio di destinazione d'uso degli immobili (anche produttivi) dismessi, in modo da poter realizzare, in sede di approvazione dei progetti, interventi di recupero e di riqualificazione urbana e di contrasto del consumo di suolo (comma 1); in secondo luogo, salva diversa disposizione regionale, è previsto che l'insediamento dei complessi nelle aree a destinazione residenziale benefici di un *surplus* di capacità edificatoria pari al 20 per cento, mentre la realizzazione degli edifici in zone a destinazione non residenziale

sarà possibile in deroga allo strumento urbanistico (comma 2), ma senza incrementi della capacità edificatoria; sarà, altresì, possibile localizzare gli interventi in aree destinate a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (cosiddetti « *standard* urbanistici »), con capacità edificatoria da determinare secondo il metodo della perequazione urbanistica (comma 2); sarà possibile localizzare gli insediamenti anche in deroga agli indici e agli *standard* urbanistici, purché la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sia localizzata negli insediamenti limitrofi, con la contestuale previsione, di carattere compensativo, della permanenza dell'asserimento alla fruizione collettiva degli spazi comuni realizzati nell'ambito di tali insediamenti (comma 3). Questa previsione, determinando l'apertura « all'esterno » degli spazi comuni del complesso edilizio, favorisce lo scambio sociale con i soggetti non beneficiari del progetto di coabitazione, aumentando le possibilità di incontro sociale e di comunicazione intergenerazionale. Infine, il comma 4 prevede la possibilità che i comuni individuino gli ambiti in cui è esclusa la localizzazione dei complessi insediativi.

L'articolo 4 affida alle regioni, ai sensi del riparto di competenze stabilito dall'articolo 117 della Costituzione, la predisposizione della disciplina di dettaglio relativa alle competenze urbanistiche dei comuni in materia, con riferimento sia alle procedure di approvazione dei progetti di *senior co-housing* e di *co-housing* intergenerazionale, sia ai requisiti minimi essenziali degli immobili; a tale riguardo, la presente proposta di legge fissa alcuni principi che dovranno orientare il legislatore regionale, come la necessità di dotare le unità residenziali ad uso esclusivo di soluzioni architettoniche in grado di garantire la sicurezza dei residenti e l'esigenza di garantire l'adeguata dotazione di spazi coperti e scoperti e la loro idoneità a svolgere la funzione cui sono destinati, al fine di stabilire

livelli essenziali delle prestazioni uniformi in tutto il territorio (coerentemente con quanto stabilito dall'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione). La competenza regionale si estende, altresì, alla determinazione dei canoni di locazione delle abitazioni, che dovrà essere parametrata, per questioni di equità e di omogeneità di trattamento in tutto il territorio nazionale, alla capacità economica e patrimoniale dei residenti e alle esigenze di sostegno e di assistenza di ciascuno; inoltre, la determinazione dei canoni dovrà tenere conto delle esigenze di remuneratività dell'investimento compiuto dal soggetto finanziatore.

L'articolo 5 prevede che possono promuovere i progetti di *senior co-housing* e di *co-housing* intergenerazionale tutti i soggetti pubblici e privati (che siano imprese ovvero soggetti senza scopo di lucro, quali associazioni e fondazioni) (comma 1). È prevista la possibilità di attuare tali progetti in regime di concessione del diritto di superficie su aree sia pubbliche che private o di assegnazione in comodato d'uso di immobili pubblici o privati. Si prevede, inoltre, così individuando i principali soggetti che si faranno carico dello sviluppo dei progetti, che la Cassa depositi e prestiti investimenti società di gestione del risparmio Spa possa impiegare risorse a valere sul Fondo investimenti per l'abitare e sul Fondo investimenti per l'abitare 2 (comma 2) e che gli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza possano promuovere e finanziare progetti riservati ai propri iscritti (comma 3). Infine, il comma 4 promuove lo sviluppo di programmi sperimentali, con interventi pilota in ogni regione, cui potranno partecipare, oltre alla Cassa depositi e prestiti, anche gli enti pubblici con finalità socio-assistenziali e previdenziali (in particolare l'Istituto nazionale della previdenza sociale e l'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro), gli altri enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza, nonché altri fondi pensione e fondi di investimento.

L'articolo 6, con normativa transitoria, dispone che, nelle more dell'adozione della

disciplina regionale di cui all'articolo 4 e, comunque, decorsi sei mesi dall'entrata in vigore della legge, i soggetti promotori possono presentare direttamente al comune il progetto definitivo per la sua approvazione in sede di conferenza di servizi, alla quale partecipa anche il rappresentante della regione interessata.

L'articolo 7 prevede meccanismi incentivanti per la realizzazione dei progetti di *senior co-housing* e di *co-housing* intergenerazionale, stabilendo: al comma 1, l'esonero dalla corresponsione della quota parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione e la possibilità, da parte delle regioni, di stabilire una riduzione fino alla metà della quota parte del citato contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, facendo ricadere i relativi costi sui fondi destinati all'edilizia residenziale pubblica; al comma 2, che i soggetti promotori possano fruire della detrazione per lavori di incremento dell'efficienza energetica e di messa in sicurezza di cui all'articolo 119

del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, anche ove non risultino tra i beneficiari individuati dal comma 9 del medesimo articolo, e, quindi, anche ove siano persone giuridiche o persone fisiche proprietarie di più unità immobiliari nell'ambito di un unico edificio non costituito in condominio, a prescindere dalla destinazione originariamente attribuita all'immobile oggetto di intervento; ai commi 3 e 4, la possibilità che i progetti siano destinatari di un contributo pubblico a fondo perduto pari al 50 per cento del costo di costruzione e l'istituzione di un apposito Fondo, con una dotazione di 50 milioni di euro annui. Il comma 5, infine, prevede che, nell'ambito dei progetti oggetto di finanziamento pubblico, i canoni di locazione delle abitazioni non possono essere superiori a quelli determinati ai sensi della normativa sul canone concordato, di cui all'articolo 4 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. Le disposizioni della presente legge si applicano:

a) ai progetti di coabitazione per persone che hanno compiuto il sessantacinquesimo anno di età, intendendosi per tali i progetti di coabitazione riservati a persone di età superiore a 65 anni, che prevedono l'istituzione di complessi abitativi composti da più unità residenziali a uso esclusivo, anche con carattere di alloggio sociale ai sensi dell'articolo 11, comma 7, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, nonché da spazi coperti e scoperti a uso comune con funzione ricreativa, ludico-culturale, sportiva e socio-sanitaria; l'estensione degli spazi coperti comuni deve essere compresa tra il 12,5 per cento e il 25 per cento della superficie utile lorda totale delle unità abitative a uso esclusivo;

b) ai progetti di coabitazione intergenerazionale, intendendosi per tali i progetti volti all'istituzione di complessi edilizi aventi le caratteristiche di cui alla lettera *a)*, in cui una quota non superiore al 50 per cento delle unità residenziali a uso esclusivo è riservata a soggetti a basso reddito di età compresa tra 18 e 35 anni, a giovani coppie con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente inferiore a 18.000 euro o a studenti fuori sede, i quali si impegnano alla collaborazione attiva e al sostegno nei confronti dei residenti di età superiore a quella per l'accesso alla pensione, beneficiando, nei termini e con le modalità previsti dai regolamenti interni di cui all'articolo 2, comma 1, di misure economiche incentivanti; qualora beneficiari

dei progetti siano giovani coppie, può essere prevista la destinazione di parte degli spazi comuni ad asili nido.

2. I complessi edilizi destinati ai progetti di cui al comma 1 devono garantire l'efficienza energetica e la limitazione delle emissioni inquinanti e dell'impatto ambientale, anche mediante la predisposizione di aree destinate a spazi verdi.

Art. 2.

(Funzioni di sostegno)

1. Le attività ricreative, ludico-culturali, sportive e di sostegno socio-sanitario offerte nell'ambito dei progetti di cui all'articolo 1 prevedono la partecipazione su base volontaria degli abitanti del complesso immobiliare e sono programmate, organizzate e gestite in modo autonomo dai residenti, sulla base di regolamenti interni di gestione degli spazi comuni approvati dall'assemblea dei residenti che prevedono anche le modalità di partecipazione attiva degli abitanti del complesso edilizio, nonché il corrispettivo a carico dei fruitori.

2. In nessun caso le funzioni di sostegno socio-sanitario offerte nell'ambito dei progetti di cui all'articolo 1 hanno caratteristiche, in termini di programmazione e di standardizzazione delle modalità organizzative della giornata, assimilabili a quelle delle residenze sanitarie assistenziali.

Art. 3.

(Norme urbanistiche)

1. Al fine di consentire il recupero di ambiti urbani con scarsa densità abitativa e di promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, i comuni, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, autorizzano il cambio di destinazione d'uso degli immobili, a qualsiasi attività destinati, da riconvertire ai fini della destinazione alla realizzazione dei progetti di cui all'articolo 1. In sede di approvazione dei medesimi pro-

getti, i comuni tengono conto della loro capacità di soddisfare le esigenze di recupero e di riqualificazione urbana di cui al presente comma.

2. Salva diversa disposizione regionale, i comuni, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi, autorizzano la costruzione di complessi edilizi riservati ai progetti di cui all'articolo 1 in ambiti a destinazione residenziale, consentendo un aumento della capacità edificatoria fino al 20 per cento, nonché in aree con destinazione non residenziale e in ambiti destinati a servizi che sono in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all'articolo 41-*quinquies*, ottavo e nono comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, assegnando a tali aree una capacità edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica.

3. Salva diversa disposizione regionale, i comuni autorizzano la costruzione di complessi edilizi destinati ai progetti di cui all'articolo 1 anche in deroga agli indici e agli *standard* urbanistici di cui all'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, purché la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi sia localizzata negli insediamenti limitrofi. In tale caso, i progetti devono prevedere forme di fruizione collettiva delle aree del complesso edilizio destinate a uso comune.

4. I comuni, con specifica deliberazione del consiglio, possono individuare gli ambiti di cui allo strumento urbanistico generale in cui è esclusa la localizzazione di progetti di cui all'articolo 1.

Art. 4.

(*Compiti delle regioni*)

1. Le regioni disciplinano le competenze urbanistiche, le procedure di approvazione

dei progetti di cui all'articolo 1, i requisiti minimi essenziali degli immobili e i canoni di locazione delle abitazioni.

2. Le disposizioni regionali di cui al comma 1 tengono conto:

a) della necessità di dotare le unità residenziali a uso esclusivo di caratteristiche architettoniche in grado di garantire la sicurezza dei residenti;

b) dell'esigenza di garantire l'adeguata dotazione di spazi coperti e scoperti destinati a uso comune e la loro idoneità a svolgere la funzione cui sono destinati nell'ambito dei progetti di coabitazione;

c) nella determinazione dei canoni di locazione, della capacità economica e patrimoniale dei residenti e delle esigenze di sostegno e di assistenza di ciascuno, in modo da garantire l'accesso a chi versi in condizioni socio-economiche più svantaggiate e da assicurare la remuneratività dell'investimento effettuato dal soggetto promotore del progetto.

Art. 5.

(Soggetti promotori)

1. I progetti di cui all'articolo 1 possono essere promossi dagli enti pubblici proprietari delle aree o degli immobili sui quali devono essere realizzati i complessi edilizi, nonché da qualsiasi soggetto privato destinatario di una concessione del diritto di superficie o di assegnazione di immobili in comodato d'uso per un periodo non inferiore a sessanta anni.

2. I progetti di cui all'articolo 1 possono essere promossi e finanziati anche nell'ambito del sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 16 luglio 2009, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 191 del 19 agosto 2009; ai medesimi fini, la società CDP Immobiliare società di gestione del risparmio Spa può intervenire impiegando risorse a valere sul Fondo investimenti per l'abitare e su analoghi fondi.

3. I soggetti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza di cui all'elenco A allegato al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509, possono promuovere e finanziare i progetti di cui all'articolo 1, riservando gli stessi ai propri iscritti, secondo modalità stabilite dai medesimi soggetti.

4. La Cassa depositi e prestiti Spa, l'Istituto nazionale della previdenza sociale, l'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro nonché gli altri enti connotati da finalità socio-assistenziali sono autorizzati ad attivare programmi sperimentali per la realizzazione di progetti di cui all'articolo 1, che prevedano la realizzazione di almeno un progetto in ogni regione, garantendo, altresì, la realizzazione di almeno tre progetti di coabitazione intergenerazionale. Ai programmi sperimentali possono partecipare anche i soggetti di cui al comma 3 nonché fondi pensione privati e fondi di investimento.

Art. 6.

(Disposizioni transitorie)

1. Qualora, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni non abbiano adottato le disposizioni di cui all'articolo 4, i soggetti che intendono realizzare progetti di cui all'articolo 1 presentano al comune interessato il progetto definitivo ai fini della sua approvazione.

2. Entro quindici giorni dalla data di presentazione del progetto definitivo di cui al comma 1, il comune indice una conferenza di servizi alla quale partecipano tutti i soggetti ordinariamente titolari di competenze in ordine al progetto presentato e il rappresentante della regione interessata, nonché il soggetto proponente. In sede di conferenza di servizi possono essere richieste al soggetto proponente solo le modifiche al progetto strettamente necessarie alla sua approvazione. Entro centoventi giorni dalla data di indizione della conferenza di servizi, deve essere adottata la determinazione conclusiva dei lavori della medesima conferenza.

3. La determinazione conclusiva dei lavori della conferenza di servizi di cui al

comma 2 del presente articolo ha gli effetti del permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 28-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, qualora sia stata preceduta dalla delibera consiliare di approvazione della convenzione e la stessa sia stata sottoposta all'attenzione della citata conferenza di servizi.

4. La determinazione conclusiva dei lavori della conferenza di servizi sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione del progetto e determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza del medesimo progetto.

Art. 7.

(Incentivi)

1. Per la realizzazione dei progetti di cui all'articolo 1 della presente legge, i soggetti interessati sono esonerati dalla corresponsione della quota parte del contributo previsto dall'articolo 16 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, commisurata al costo di costruzione. Le regioni possono utilizzare i fondi destinati all'edilizia residenziale pubblica per compensare fino al 50 per cento la quota parte del citato contributo commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

2. Al fine di consentire il recupero di ambiti urbani con scarsa densità abitativa e di promuovere la rigenerazione urbana attraverso il recupero, la riqualificazione, la valorizzazione e l'incremento dell'efficienza energetica e antisismica del patrimonio edilizio esistente, i soggetti promotori di cui all'articolo 1 della presente legge fruiscono delle detrazioni per gli interventi di cui ai commi da 1 a 8 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, anche se non rientranti tra i soggetti di cui al comma 9 del medesimo articolo 119.

3. I progetti di cui all'articolo 1 possono essere oggetto di finanziamento pubblico a

fondo perduto per un importo non superiore al 50 per cento del costo complessivo del progetto, come attestato nel quadro tecnico-economico allegato al capitolato d'appalto e validato da un ente certificatore autorizzato, e, in ogni caso, non superiore ai costi rimasti a carico del soggetto promotore in seguito alla fruizione delle agevolazioni di cui al comma 2 del presente articolo e alle altre disposizioni incentivanti applicabili. A tale fine, il quadro tecnico-economico riporta distintamente le spese ammesse a ciascuna agevolazione e l'importo del corrispondente beneficio fiscale. Il finanziamento di cui al presente comma è erogato per la metà al momento dell'approvazione del progetto e per l'altra metà successivamente al deposito della dichiarazione di fine lavori. I requisiti di accesso al finanziamento, i criteri per l'assegnazione delle risorse nonché le modalità di erogazione sono stabiliti con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Per le finalità di cui al comma 3, nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili è istituito il Fondo per i progetti di coabitazione, con una dotazione di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022, 2023, 2024 e 2025.

5. Nell'ambito dei progetti oggetto di finanziamento pubblico ai sensi del presente articolo, il canone di locazione delle abitazioni, comprensivo della quota parte riferita all'uso degli spazi destinati alle funzioni di sostegno di pertinenza dell'unità immobiliare, non può essere superiore a quello determinato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

