



VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 15/03/2018 n. 34

COPIA

Oggetto: *Regolamento per l'Edilizia residenziale con finalità sociali modifiche ed integrazioni. Approvazione*

Il giorno 15/3/2018 in Scandicci nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", previa convocazione nei modi e forme di legge, statutarie e regolamentari, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica ordinaria di prima convocazione.

Il Presidente Simone Pedullà, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 18:16

Partecipa il Segretario Generale Marco Pandolfini.

Sono nominati scrutatori i consiglieri: M. Tognetti, C. Nozzoli, L. Landi.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti i consiglieri:

PRESENTI i Sigg.ri:

ASSENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pordfido Antonella
- Lanini Daniele
- Bambi Giulia
- De Lucia Chiara
- Marino Luca
- Pedullà Simone
- Landi Laura
- Nozzoli Cristina
- Ciabattoni Patrizia
- Calabri Carlo
- Mucè Umberto
- Cialdai Fabiani Enrica
- Marchi Alexander
- D'Andrea Laura
- Pecorini Ilaria
- Fulici Fabiana
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Batistini Leonardo

- Babazzi Alessio
- Graziani Francesco
- Trevisan Barbara
- Pacini Andrea
- Franchi Erica

Risultano altresì presenti gli Assessori: A. Giorgi, E. Capitani, B. Lombardini.

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 15 dell'ordine del giorno.

Il Presidente dà la parola all'Assessora Capitani per l'esposizione della delibera.

Non ci sono interventi da parte dei consiglieri.

OMISSIS (l'intervento è riportato nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale ha provveduto a perseguire nel tempo politiche volte a ridurre il disagio abitativo di determinate categorie sociali con interventi strutturali attuati anche nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.). A tale scopo sono stati adottati specifici strumenti:
 - o la disciplina contenuta nell'articolo 23 del vigente Regolamento Urbanistico che pone in capo ai soggetti attuatori di alcune Aree di Trasformazione, di Riqualificazione e di Completamento, specificatamente individuate dal R.U., l'obbligo "*... di riservare una quota degli alloggi – non inferiore al 10% della superficie utile abitabile totale realizzata a destinazione residenziale – per contratti di locazione a canone controllato o per la vendita a prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti*";
 - o l'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione di aree per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale come condizione per l'esecuzione di alcuni degli interventi privati sopra indicati;
 - o il Regolamento Comunale per l'edilizia residenziale con finalità sociali, approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 30/06/2015 e successivamente modificato con deliberazione C.C. n. 107 del 30.09.2015;
- il citato Regolamento, finalizzato a dare piena attuazione ai principi del Social Housing, prevede:
 - o all'articolo 12 che l'accesso alle unità abitative di edilizia residenziale sociale, in regime di locazione, sia riservato a categorie di soggetti aventi specifici requisiti, ivi indicati;
 - o all'articolo 13 che l'individuazione dei soggetti cui assegnare gli alloggi avvenga attingendo a specifica graduatoria, predisposta dal Comune mediante attribuzione di punteggi ivi stabiliti;
 - o all'articolo 17 che la durata complessiva dei contratti di locazione a canone controllato sia determinata, ai sensi della L. n. 431 del 9.12.1998, in 5 anni (3+2);

- all'articolo 18 che il canone di locazione, venga determinato con riferimento ad un valore non superiore a quello medio (€/mq) ricavabile dagli "Accordi Territoriali" vigenti (ai sensi della L. n. 431/1998, art. 2, comma 3), riferiti al Comune di Scandicci, a cui dovranno essere applicati i previsti abbattimenti percentuali;

Preso atto che l'Assessore all'Urbanistica, con nota del 16/02/2018, ha espresso l'esigenza di rivedere alcune formulazioni contenute nel "Regolamento per l'Edilizia Residenziale con finalità sociali", al fine di superare una serie di criticità rese evidenti dall'attuale scenario socio - economico, dando mandato al Dirigente del Settore Edilizia e Urbanistica di predisporre gli atti necessari a proporre al Consiglio Comunale ~~la~~ una modifica/ ~~e~~ integrazione dello stesso, sulla base dei seguenti indirizzi:

- favorire l'emancipazione dei giovani dalla famiglia di origine in funzione della costituzione di un nuovo ed autonomo nucleo familiare, garantendo a questa categoria di soggetti le stesse prerogative previste per i nuclei familiari già costituiti in relazione all'accesso ai bandi per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, limitando quei vincoli che potrebbero risultare a tal fine penalizzanti, quali:
 - i termini temporali di costituzione del nucleo familiare assegnatario previsti all'articolo 13 lettera B) punto 4 del Regolamento, che per i soggetti partecipanti ai bandi di assegnazione non ancora coniugati o conviventi dovrà risultare esteso a 60 giorni dall'assegnazione dell'alloggio;
 - l'indisponibilità di un alloggio adeguato alle proprie esigenze previsto dall'articolo 13 lettera B) punto 4, che per i soggetti non ancora conviventi, potrebbe non sussistere in caso di residenza con il nucleo familiare di origine dotato di ulteriori proprietà immobiliari;
- inserire i nuclei familiari di prossima formazione, composti da soggetti non ancora coniugati o conviventi, di età inferiore a quaranta anni, fra i soggetti esclusi dal requisito relativo al limite minimo del valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) previsto per la partecipazione ai suddetti bandi pubblici;
- il rapido evolversi delle dinamiche sociali ed i conseguenti repentini cambiamenti degli scenari di riferimento, ~~e~~ che comportano la necessità di intervenire sul Regolamento vigente con riferimento:
 - alla durata dei contratti di locazione stabilita dall'articolo 17 in 5 anni (3+2) con possibilità di proroga, uniformando la previsione, al più ampio ventaglio di termini di durata contemplati nell' "Accordo Territoriale sulle locazioni abitative", applicabile nel Comune di

Firenze e nei Comuni limitrofi, facendovi un rinvio dinamico che, tuttavia, escluda espressamente gli aumenti automatici dei canoni di locazione in esso previsti;

- alla possibilità di effettuare, di volta in volta, all'interno dei bandi per l'assegnazione di alloggi di E.R.S., motivate riserve a vantaggio di una singola categoria di soggetti già prevista dal Regolamento medesimo;

- la necessità di mantenere invariato l'equilibrio di fattibilità finanziaria degli interventi già convenzionati, rende necessario esplicitare che il previsto rinvio dinamico alla disciplina contenuta nel locale Accordo Territoriale (articolo 18 del Regolamento), ai fini della determinazione del canone di locazione degli alloggi, nonché del presupposto calcolo delle relative superfici, sia da ricondurre all'Accordo vigente al momento della stipula delle convenzioni con Soggetti Attuatori di interventi che prevedano la realizzazione di unità abitative da destinare ad edilizia residenziale con finalità sociali;

Ritenuto pertanto dover procedere ad integrare/modificare il menzionato del Regolamento, come segue:

- Articolo 12 lettera f) ultimo rigo:

- sostituire la parola “ed” con “,”;
- aggiungere in fondo al rigo “..... e ai nuclei familiari di nuova costituzione.”

- Articolo 13 lettera B) punto 4):

- al primo rigo dopo la parola “familiare” inserire la parola “già”;
- al primo rigo sostituire le parole “... non oltre i due anni precedenti la” con le parole “alla data di”;
- al secondo rigo sostituire le parole “....la cui costituzione sia prevista entro un anno dalla stessa data....” con le seguenti “.....ovvero entro sessanta (60) giorni dall'eventuale assegnazione dell'alloggio...”;
- al terzo rigo dopo la parola “assegnazione” inserire la parola “medesima”;
- all'ultimo rigo eliminare le parole “.....e il nucleo familiare non abbia la disponibilità di un alloggio adeguato.”

➤ Articolo 13

- Aggiungere, alla fine dell'articolo un nuovo comma: *“Per ogni specifico bando, la Giunta comunale, con apposita deliberazione, può motivatamente riservare una quota di alloggi alle a singole categorie di soggetti indicati alla lettera B).”*

➤ Articolo 17 comma 4:

- eliminare le parole *“La durata dei contratti di locazione è stabilita in complessivi anni 5 (3+2)”* e sostituirle con le seguenti: *“Riguardo alla durata dei contratti di locazione si rinvia alla disciplina contenuta nell’ “Accordo Territoriale sulle locazioni abitative”, applicabile, al momento della stipula del contratto, nel Comune di Firenze e nei Comuni limitrofi, fatta eccezione per gli aumenti automatici dei canoni di locazione in esso previsti”;*

➤ Articolo 18 comma 1 rigo 2°:

- Aggiungere, dopo la parola *“.....vigenti.....”* le parole *“.....al momento della stipula della stipula delle convenzioni con Soggetti Attuatori”*

➤ Articolo 18 comma 2 rigo 1°:

- Aggiungere dopo la parola *“... Territoriali”* le parole *“...vigenti al momento della stipula delle convenzioni con i Soggetti Attuatori”*

Preso atto delle versioni modificate degli articoli 12, 13, 17 e 18 del Regolamento per l'edilizia residenziale con finalità sociali, come riportate nel quadro sinottico di raffronto, allegato sotto la lettera “A” all’originale del presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Vista la versione aggiornata del-Regolamento di cui trattasi, allegata, sotto la lettera “B”, al presente atto quale parte integrante e sostanziale, depositata in atti nel fascicolo d’ufficio;

Ravvisata l’opportunità di assumere con urgenza il presente atto al fine di consentire ai competenti uffici di poter procedere quanto prima alla predisposizione e pubblicazione dei bandi per l’accesso agli alloggi di edilizia residenziale sociale ad oggi in costruzione;

Visto il parere favorevole reso in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento, inserito nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta riflessi, né diretti né indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e che pertanto non è necessario il parere di regolarità contabile;

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 20
Non partecipano al voto	= 1
Partecipano al voto	= 19
Astenuti	= 1
Votanti	= 18
Favorevoli	= 18
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 18 [Bambi Giulia - Calabri Carlo - Ciabattoni Patrizia - Cialdai Fabiani Enrica - D'andrea Laura - De Lucia Chiara - Fallani Sandro - Fulici Fabiana - Landi Laura - Lanini Daniele - Marchi Alexander - Marino Luca - Muce' Umberto - Nozzoli Cristina - Pecorini Ilaria - Pedulla' Simone - Porfido Antonella - Tognetti Massimiliano]

Astenuti = 1 [Bencini Valerio]

Non Votanti = 1 [Batistini Leonardo]

DELIBERA

1. Di apportare, per le motivazioni espresse in narrativa, le seguenti modifiche/integrazioni al Regolamento comunale per l'edilizia residenziale con finalità sociali:

➤ Articolo 12 lettera f) ultimo rigo:

- sostituire la parola “ed” con “,”;
- aggiungere in fondo al rigo “..... e ai nuclei familiari di nuova costituzione.”

➤ Articolo 13 lettera B) punto 4):

- al primo rigo dopo la parola “familiare” inserire la parola “già”;
- al primo rigo sostituire le parole “... non oltre i due anni precedenti la” con le parole “alla data di”;

- al secondo rigo sostituire le parole *“....la cui costituzione sia prevista entro un anno dalla stessa data.....”* con le seguenti *“.....entro sessanta (60) giorni dall’eventuale assegnazione dell’alloggio...”*;
- al terzo rigo dopo la parola *“assegnazione”* inserire la parola *“medesima”*;
- all’ultimo rigo eliminare le parole *“.....e il nucleo familiare non abbia la disponibilità di un alloggio adeguato.”*

➤ Articolo 13

- Aggiungere, alla fine dell’articolo un nuovo comma: *“Per ogni specifico bando, la Giunta comunale, con apposita deliberazione, può motivatamente riservare una quota di alloggi alle a singole categorie di soggetti indicati alla lettera B).”*

➤ Articolo 17 comma 4:

- eliminare le parole *“La durata dei contratti di locazione è stabilita in complessivi anni 5 (3+2)”* e sostituirle con le seguenti: *“Riguardo alla durata dei contratti di locazione si rinvia alla disciplina contenuta nell’ “Accordo Territoriale sulle locazioni abitative”, applicabile, al momento della stipula del contratto, nel Comune di Firenze e nei Comuni limitrofi, fatta eccezione per gli aumenti automatici dei canoni di locazione in esso previsti”*;

➤ Articolo 18 comma 1 rigo 2°:

- Aggiungere, dopo la parola *“.....vigenti.....”* le parole *“.....al momento della stipula della stipula delle convenzioni con Soggetti Attuatori”*

➤ Articolo 18 comma 2 rigo 1°:

- Aggiungere dopo la parola *“... Territoriali”* le parole *“...vigenti al momento della stipula delle convenzioni con i Soggetti Attuatori”*

2. Di prendere atto delle versioni modificate degli articoli 12, 13, 17 e 18 del Regolamento per l’edilizia residenziale con finalità sociali, come riportate nel quadro sinottico di raffronto, allegato sotto la lettera “A” all’originale del presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

3. Di approvare la versione aggiornata del Regolamento, allegata sotto la lettera "B" all'originale del presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso,
4. Di specificare che a norma dell'art 88 dello Statuto Comunale le suddette modifiche al Regolamento per l'edilizia residenziale con finalità sociali saranno efficaci dal primo giorno del mese successivo all'esecutività della presente deliberazione.
5. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi, né diretti né indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 per le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL PRESIDENTE
F.to Simone Pedullà

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì _____