



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 30-06-2015 n. 72

COPIA

Oggetto: *Regolamento per edilizia residenziale con finalità sociali. Approvazione.*

L'anno Duemilaquindici (2015), il giorno Trenta (30) del mese di Giugno, alle ore 17:20 nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", posta nella sede comunale. Presiede l'adunanza, convocata con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale il Sig. Daniele Lanini

Fatto l'appello nominale risultano
PRESENTI i Sigg.ri:

Yuna Kashi Zadeh, Daniele Lanini, Alessio Babazzi, Francesco Graziani, Barbara Trevisan, Giulia Bambi, Chiara De Lucia, Luca Marino, Simone Pedulla', Laura Landi, Cristina Nozzoli, Patrizia Ciabattoni, Carlo Calabri, Andrea Pacini, Ilaria Pecorini, Fabiana Fulici, Valerio Bencini, Massimiliano Tognetti, Leonardo Batistini, Erica Franchi

ASSENTI i Sigg.ri:

Sandro Fallani, Antonella Porfido, Umberto Muce', Enrica Gialdai Fabiani, Alexander Marchi

Partecipa il Segretario Generale Dott. Marco Pandolfini

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Vengono designati scrutatori i consiglieri: Nozzoli, Graziani, Batistini

Viene trattato l'argomento in oggetto, posto al n. 6 dell'ordine del giorno

Il Presidente mette ora in discussione l'argomento iscritto al punto n. 6 dell'ordine del giorno.

Interviene l'Assessore Giorgi e successivamente i consiglieri: Calabri [PD], Batistini [Alleanza per Scandicci, NCD, FdI], Babazzi [PD]

Intervengono per dichiarazione di voto: Franchi [FI], Pacini [Fare Comune], Bencini [M5S], Pedullà [PFD]

OMISSIS (gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che Il tema dell'edilizia sociale è tra quelli che oggi compaiono con maggiore frequenza nel dibattito urbanistico in relazione all'emergenza abitativa determinatasi a causa dell'attuale momento socio-economico;
- che il D.L. n. 47 del 28.03.2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 80 del 23.05.2014, (cd. nuovo piano casa) ed il D.L. n. 133 del 12.09.2014, come modificato nella Legge di conversione n. 164 in data 11.11.2014 (cd. Decreto Sblocca Italia), hanno apportato definizioni utili alla disciplina di forme innovative di gestione del processo di realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, aperte anche all'iniziativa di soggetti attuatori privati;
- che tali disposizioni prevedono i seguenti vincoli di destinazione degli alloggi:
 - locazione per un periodo non inferiore a quindici anni;
 - locazione (per minimo otto anni) con patto di futura vendita;
- che, ai sensi degli artt. 63 e 121 della nuova Legge Regionale sul governo del territorio (L.R. n. 65/2014), l'edilizia sociale costituisce rispettivamente:
 - standard urbanistico aggiuntivo rispetto a quelli previsti da D.M. n. 1444/1968, da assicurare mediante cessione di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata;

- fattispecie oggetto di possibile disciplina nell'ambito di convenzioni con soggetti privati attuatori di Progetti Unitari;

PREMESSO inoltre:

- che il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) - anticipando i contenuti della recente legislazione sopra richiamata - con l'art. 23 delle "Norme per l'Attuazione", rubricato "*Nuova edificazione residenziale con finalità sociali*" - dispone:
 - che in alcune Aree di Trasformazione, di Riqualficazione e di Completamento, ivi specificatamente individuate, "*è obbligo per il privato attuatore 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*";
 - che i quantitativi minimi di Superficie Utile Lorda (SUL) da riservarsi ad alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali siano specificati nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'Allegato B alle "Norme per l'Attuazione" del R.U., relative alle Aree interessate;
 - che gli alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali siano prevalentemente destinati alla locazione a canone controllato, autorizzando tuttavia la vendita di una quota di tali alloggi a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti;
 - che la durata del vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato sia di minimo venticinque anni dalla data del deposito della certificazione di abitabilità dell'alloggio;
 - che i soggetti destinatari degli alloggi siano individuati dall'Amministrazione Comunale, o da soggetto dalla stessa delegato;
- che il medesimo art. 23 delle "Norme per l'Attuazione" del R.U. fa espresso rimando ad uno specifico Regolamento per la disciplina di dettaglio;

POSTO che le disposizioni relative alla vendita di alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali, contenute nel vigente quadro normativo di riferimento, risultano lacunose e per alcuni aspetti controverse;

RITENUTO pertanto dover regolamentare, in questa fase, la quota obbligatoria di edilizia residenziale con finalità sociali espressamente prevista dal R.U. per alcuni significativi interventi di trasformazione, di riqualficazione e di

completamento, con specifico vincolo di destinazione alla locazione, in applicazione dei criteri previsti al riguardo dal menzionato art. 23 delle “Norme per l’Attuazione”;

CONSIDERATO quanto sopra, il Regolamento per edilizia residenziale con finalità sociali si propone di dare piena attuazione ai principi richiamati disciplinando quanto segue:

- le modalità di individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi;
- i requisiti degli aventi titolo, volti ad intercettare la fascia sociale che, pur avendo una capacità economica superiore a quella prevista dalla legge per l’accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), ha difficoltà ad accedere ad un alloggio a condizioni di libero mercato, con particolare attenzione ai soggetti quali anziani, diversamente abili, giovani coppie, alle famiglie monogenitoriali, e alle famiglie numerose;
- le procedure di assegnazione degli alloggi ed i relativi casi di annullamento o di decadenza;
- la durata complessiva dei contratti di locazione a canone controllato determinata, ai sensi della L. n. 431 del 9.12.1998, in 5 anni (3+2);
- il canone di locazione, da determinarsi 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, al quale dovranno essere applicate le seguenti riduzioni:
 - una riduzione minima del 10%, in assenza di forme di contributo pubblico per la realizzazione dell’alloggio;
 - una riduzione del 15%, in presenza di forme di contributo pubblico pari o superiori al 20% del costo di realizzazione documentato;
 - una riduzione del 30%, in presenza di forme di contributo pubblico pari o superiori a 40% del costo di realizzazione documentato;
- le modalità di computo delle superfici degli alloggi ai fini della determinazione del canone di locazione;
- le sanzioni per la violazione della disciplina relativa al calcolo dell’importo massimo del canone di locazione;

VISTO il Regolamento per l'edilizia residenziale con finalità sociali, allegato all'originale del presente atto quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di dover procedere alla sua approvazione;

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 12 del D. Lgs n. 33 del 14.03.2013 il Regolamento di cui trattasi, una volta approvato e divenuto efficace, sarà pubblicato nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente del sito web dell'Ente;

VISTA la legge 8.2.2007 n. 9 *"Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali "*;

VISTO il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.4.2008 contenente la definizione di alloggio sociale;

VISTO l'art. 11 *"Piano Casa"* del D.L. 112/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133;

VISTO il DPCM 16.7.2009 *"Piano nazionale di Edilizia Abitativa"*;

VISTO l'articolo 10 della L. n. 80 del 23.05.2014, cd. *"Piano Casa 2014"*;

VISTO il D.L. n. 133 del 12.09.2014 come modificato nella Legge di conversione n. 164 dell'11.11.2014, cd. *"Decreto Sblocca Italia"*;

VISTA la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65;

VISTO il parere favorevole circa la regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 ed inserito nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale;

DATO atto che il presente provvedimento non è soggetto al parere di regolarità contabile di cui al medesimo art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 in quanto non comporta riflessi, né diretti né indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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

Presenti in aula	= 20
Non partecipano al voto	= 0
Partecipano al voto	= 20

Astenuti	= 2
Votanti	= 18
Favorevoli	= 18
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 18 [Babazzi Alessio - Bambi Giulia - Bencini Valerio - Calabri Carlo - Ciabattoni Patrizia - De Lucia Chiara - Fulici Fabiana - Graziani Francesco - Kashi Zadeh Yuna - Landi Laura - Lanini Daniele - Marino Luca - Nozzoli Cristina - Pacini Andrea - Pecorini Ilaria - Pedulla' Simone - Tognetti Massimiliano - Trevisan Barbara]

Astenuti = 2 [Batistini Leonardo - Franchi Erica]

DELIBERA

1. Di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, il Regolamento per l'edilizia residenziale con finalità sociali, allegato all'originale del presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che il Regolamento disciplina:
 - le modalità di individuazione dei soggetti destinatari degli alloggi;
 - i requisiti degli aventi titolo, volti ad intercettare la fascia sociale che, pur avendo una capacità economica superiore a quella prevista dalla legge per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), ha difficoltà ad accedere ad un alloggio a condizioni di libero mercato, con particolare attenzione ai soggetti quali anziani, diversamente abili, giovani coppie, le famiglie monogenitoriali, e famiglie numerose;
 - le procedure di assegnazione degli alloggi ed i relativi casi di annullamento o di decadenza;
 - la durata complessiva dei contratti di locazione a canone controllato determinata, ai sensi della L. n. 431 del 9.12.1998, in 5 anni (3+2);
 - il canone di locazione, da determinarsi 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, al quale dovranno essere applicate le seguenti riduzioni:

- una riduzione minima del 10%, in assenza di forme di contributo pubblico per la realizzazione dell'alloggio;
 - una riduzione del 15%, in presenza di forme di contributo pubblico pari o superiori al 20% del costo di realizzazione documentato;
 - una riduzione del 30%, in presenza di forme di contributo pubblico pari o superiori a 40% del costo di realizzazione documentato;
- le modalità di computo delle superfici degli alloggi ai fini della determinazione del canone di locazione;
 - le sanzioni per la violazione della disciplina relativa al calcolo dell'importo massimo del canone di locazione;
3. Di specificare che il Regolamento disciplina la quota obbligatoria di edilizia residenziale con finalità sociali espressamente prevista dal R.U. per alcuni significativi interventi di trasformazione o riqualificazione, con specifico vincolo di destinazione alla locazione, in applicazione dei criteri previsti al riguardo dall' art. 23 delle "Norme per l'Attuazione" del R.U. medesimo;
4. Di specificare altresì che a norma dell'art 88 dello Statuto Comunale il Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo all'esecutività della presente deliberazione.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Marco Pandolfini

IL PRESIDENTE

F.to Daniele Lanini

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

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