

GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA N° PDGC-102-2020

OGGETTO : *Comparto P.E.E.P. Cerbaia. Locazione alloggi. Sanzioni per violazione disciplina convenzionale. Determinazioni.*

Scandicci, lì 25/06/2020

Visto si esprime parere favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**
(art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE 4 - GOVERNO TERRITORIO**
Arch. Lorenzo Paoli

[Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e smi (CAD) che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa]

PROPOSTA N° PDGC-102-2020

OGGETTO : *Comparto P.E.E.P. Cerbaia. Locazione alloggi. Sanzioni per violazione disciplina convenzionale. Determinazioni.*

PREMESSO:

- che con deliberazione C.C. n. 245/1993 è stato approvato il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Scandicci;
- che con deliberazione n° 136 del 23.07.1998 il Consiglio Comunale ha disposto, a seguito di espletamento di procedura ad evidenza pubblica, l'assegnazione in diritto di superficie degli interventi previsti per il comparto P.E.E.P. di Cerbaia al gruppo coordinato dei seguenti operatori:
 - Cooperativa BELLE ARTI S.C.a r.l., con sede in Via B. Varchi n° 34, Firenze;
 - Cooperativa UNICA S.C.a r.l., con sede in Viale Gramsci n° 53, Firenze;
 - Cooperativa FRAZZI S.C.a r.l., con sede in Piazza S. Lorenzo n° 1, Firenze;
 - Cooperativa IL MULINACCIO S.C.a r.l., con sede in Via Empolese n° 37, S.Vincenzo a Torri - Scandicci (FI);
- che la Convenzione relativa all'attuazione del comparto PEEP di Cerbaia, stipulata con le citate Cooperative in data 25.06.2002, rep. n. 12.578, prevede all'articolo 9 i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione degli alloggi realizzati nonché l'applicazione di penali a favore del Comune, a carico della parte cedente o locante, in caso di cessione o affitto a prezzo superiore rispetto a quello pattuito;
- che in particolare, per quanto attiene la determinazione del canone di locazione degli alloggi realizzati nell'ambito del PEEP di Cerbaia, l'art. 9, lettera b), della citata Convenzione recita:

“Gli alloggi costruiti nelle aree oggetto della presente convenzione possono essere dati in locazione esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di Edilizia residenziale Pubblica.

Il contratto di locazione, unitamente alla documentazione comprovante i requisiti del locatario, dovrà essere inviato al Comune entro trenta (30) giorni dalla stipula dello stesso. Il canone di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze (anche se trattasi di alloggi ammobiliati) da calcolarsi per mq di Superficie Complessiva (articolo 6 D.M. 05.08.1994), in ogni caso non potrà essere superiore al limite minimo del “contratto tipo” concordato per l'area di cui trattasi (art.2, comma 3 L. n. 431 del 9.12.98).

In caso di inosservanza delle suddette prescrizioni per la determinazione ed eventuale revisione del canone di locazione, sarà applicata a carico del locatore, in favore del Comune ed a sua discrezione, una penalità convenzionale da tre a cinque volte la differenza tra due canoni, calcolata per tutto il periodo di corresponsione del canone illecitamente maggiorato.

Ciò salvo il diritto del locatario di tutelare i propri interessi nella sede che riterrà opportuna. La mancata corresponsione della penale darà luogo alla riscossione coattiva. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione del costo della

vita accertato dall'Istat.

Detto aggiornamento sarà applicato sulle variazioni del costo della vita eccedenti il 2%. La franchigia è limitata ai primi tre anni contrattuali. L'aggiornamento è applicato a decorrere dal mese di agosto, in modo automatico e senza necessità di preventivo avviso.

Per i subentri valgono le disposizioni di cui alla Del. CIPE 13.03.95 paragr. 7. Nei casi diversi da quelli ivi previsti i soggetti subentranti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti per l'assegnazione di Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica."

CONSIDERATO:

- che l'Amministrazione Comunale ha acquisito ai propri atti un contratto di locazione stipulato tra privati per un alloggio situato all'interno del PEEP di Cerbaia;
- che ad un primo esame, il canone di locazione desumibile da predetto contratto risulta superiore rispetto a quello determinato in applicazione dei criteri stabiliti dall'articolo 9 lettera b) della citata convenzione;

DATO ATTO:

- che con nota in data 18.05.2020, prot. 22635, è stato comunicato al proprietario dell'alloggio interessato dal contratto di locazione di cui sopra l'avvio del procedimento sanzionatorio a suo carico ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241/90, per l'inosservanza della disciplina convenzionale sopra richiamata relativa alla determinazione del canone di locazione;
- che nella medesima nota si invitava altresì il locatore a far pervenire all'Amministrazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio procedimento, contributi, memorie scritte e documenti, valutabili ai fini della definizione del procedimento sanzionatorio;

RITENUTO pertanto, ove si riscontri un'effettiva violazione dei criteri fissati per il calcolo del canone di locazione degli alloggi situati all'interno del PEEP di Cerbaia, dover procedere, ad applicare le penali previste dall'art. 9, lettera b), della citata Convenzione;

PRESO ATTO che risulta a tal fine necessario determinare l'esatta quantificazione della penale con riferimento al criterio *'... da tre a cinque volte la differenza tra i due canoni, calcolata per tutto il periodo di corresponsione del canone illecitamente maggiorato.'*;

VALUTATO:

- che la richiamata disciplina relativa alle penali è stata disposta quale deterrente affinché non venissero posti in essere atti non conformi ai criteri di determinazione del canone di locazione degli alloggi stabiliti dalla convenzione;
- che ai fini della determinazione dell'esatta quantificazione della penale si debba tener conto dell'effettiva entità del differenziale tra il canone applicato dal locatore e il canone determinato secondo i criteri stabiliti;

CONSIDERATO che nel caso in esame l'applicazione anche in misura minima della penale, ovvero tre volte la differenza fra il prezzo stabilito dalla convenzione e quello effettivamente praticato, risulti così onerosa e significativa da indurre l'Amministrazione a non determinarsi per entità più elevate della sanzione;

RITENUTO pertanto dover dare mandato all'ufficio competente di procedere - anche mediante utilizzo di banche dati disponibili presso altri uffici dell'Ente - alla ricerca di eventuali ulteriori contratti di locazione ad oggi stipulati, riguardanti alloggi situati all'interno del comparto PEEP di Cerbaia, al fine di accertare il rispetto della disciplina convenzionale relativa alla determinazione del

canone di locazione e, ove ne ricorrano i presupposti, di attivare il procedimento di applicazione delle penali;

VISTI i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata, ed inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 (Allegati nn.1 e 2)

A votazione unanime e palese

DELIBERA

1. Di prendere atto che, sulla base dei documenti in possesso dell'Amministrazione Comunale, sussistono i presupposti per procedere, in osservanza di quanto stabilito dall'art. 9, lettera b), della Convenzione relativa al Comparto P.E.E.P. di Cerbaia, stipulata in data 25.06.2002, rep. n. 12.578, alla possibile applicazione delle penali previste dalla Convenzione medesima per violazione della disciplina relativa al calcolo del canone di locazione degli alloggi realizzati.
2. Di stabilire, per le motivazioni espresse in narrativa, l'entità della suddetta penale in tre volte la differenza fra il canone di locazione stabilito in osservanza dei criteri fissati dalla convenzione e quello effettivamente praticato.
3. Di dare mandato all'ufficio competente di procedere - anche mediante utilizzo di banche dati disponibili presso altri uffici dell'Ente - alla ricerca di eventuali ulteriori contratti di locazione ad oggi stipulati, riguardanti alloggi situati all'interno del Comparto PEEP di Cerbaia, al fine di accertare il rispetto della disciplina convenzionale relativa alla determinazione del canone di locazione e, ove ne ricorrano i presupposti, di attivare il procedimento di applicazione delle penali.
4. Di stabilire che le eventuali entrate derivanti dall'applicazione delle penali di cui trattasi verranno introitate al Bilancio 2020/2022, al Titolo 3 - Entrate Extratributarie - Tipologia 0500 - Rimborsi ed altre Entrate - Capitolo 177000/9 Concorsi, Rimborsi e Recuperi vari.