



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilatredici e questo giorno ventotto del mese di novembre, alle ore 21,50 , in seconda convocazione, nel locale situato presso la sala consiliare di Via Due Giugno, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **74**

del
28.11.2013

OGGETTO: URBANISTICA – Edilizia residenziale con finalità sociale – Approvazione regolamento.

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 11 come segue:

	Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>	X	
<i>Conforti Clara</i>	X	
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X	
<i>Furiesi Yuri</i>	X	
<i>Vanmuzzi Stefania</i>	X	
<i>Mainardi Carlo</i>	X	
<i>Cappelletti Silvia</i>	X	
<i>Casini Stefano</i>		X
<i>Calamassi Cristina</i>		X
<i>Dogali Sara</i>		X

Chiti Roberta
Signorini Massimiliano
Masini Lucia
Guarino Andrea
Taddei Sabrina
Spini Samuele
Lo Coco Gaetana
Pizzolato Giuseppina Maria
Orsi Cinzia
Bellucci David
Ed il Sindaco *Campinoti Andrea*

	Presenti	Assenti
		X
	X	
	X	
		X
		X
	X	
		X
		X
	X	

PRESIEDE la Sig.ra Avv. Denise Latini

PARTECIPA il Vice Segretario Generale dott. Paolo Sordi, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Furiesi – Signorini - Masini

ASSESSORI PRESENTI: Betti – Cucini – Dei – Bagnoli

OMISSIS

Sono presenti n. 10 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Calamassi – Dogali – Chiti – Orsi – Bellucci – Masini – Guarino – Taddei – Spini - Lo Coco – Pizzolato.

(N. 74)

OGGETTO: URBANISTICA – Edilizia residenziale con finalità sociale – Approvazione regolamento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto: "URBANISTICA – Edilizia residenziale con finalità sociale – Approvazione regolamento."

VISTO l' allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267 dal responsabile del settore servizi per il territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 10
VOTANTI	n. 10
VOTI FAVOREVOLI	n. 10
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con l'approvazione del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale ha disposto che negli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale debba essere prevista la realizzazione di una quota parte di alloggi con finalità sociali le cui quantità sono state indicate nelle diverse schede progetto che disciplinano le varie azioni di trasformazione e di nuova edificazione nell'ambito dell'intero territorio comunale;

Dato atto che la disciplina del R.U., all'articolo 27, ha disposto inoltre che gli "alloggi sociali" da realizzare dovranno essere dati in locazione ad un canone concordato per un periodo pari a 20 anni in modo da garantire la disponibilità di alloggi a soggetti economicamente svantaggiati da individuare mediante l'istituzione di appositi bandi da parte dell'Amministrazione Comunale;

Considerato che tale norma prevede che gli alloggi a canone concordato restino in proprietà privata ed il proponente dell'intervento dovrà stipulare con il Comune una convenzione contenente il vincolo temporale pari a 20 anni e le modalità di locazione degli stessi. Per detti alloggi è ammessa la cessione a terzi della proprietà (ad esclusione dei beneficiari dell'assegnazione), previa comunicazione al Comune e in tal caso verranno trasferiti anche gli obblighi contenuti nella convenzione sottoscritta;

Visto il D.M. 22/04/2008 del Ministero delle Infrastrutture che detta la definizione di alloggio sociale e stabilisce che il canone di locazione di tale alloggio non possa superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi della L. 431/98 e possa essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio;

Richiamato l'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative stipulato in data 03/05/2000 tra i Comuni di Montespertoli, Vinci, Capraia e Limite, Fucecchio, Cerreto Guidi, Empoli, Certaldo, Castelfiorentino, Montaione, Gambassi Terme e Montelupo Fiorentino ai sensi della citata L. 431/98;

Ritenuto di individuare il canone concordato di cui all'art. 27 del R.U. abbattendo quello di cui al citato Accordo Territoriale del 30% in analogia con quanto fatto in un precedente intervento relativo ad alcuni appartamenti posti in Via della Lama - complesso ex "cantina sociale".

Dato atto che l'Amministrazione Comunale si limiterà ad individuare i requisiti per l'accesso a questo tipo di alloggi e alla pubblicazione di apposito bando per l'individuazione dei potenziali locatari mentre resterà totalmente al di fuori dei rapporti che verranno ad instaurarsi tra il locatore ed i locatari ritenendosi esente da ogni gravame o responsabilità;

Precisato che l'art. 27 del Regolamento Urbanistico ha inoltre previsto che, in luogo della realizzazione di alloggi di "edilizia residenziale sociale" a canone concordato, sia possibile provvedere alla cessione di unità immobiliari o alla monetizzazione di un valore corrispondente in favore del Comune stabilendo che la puntuale individuazione dei parametri di riferimento per la determinazione di tali dimensioni (nel caso di cessione di alloggi) o quantificazione economica (nel caso di monetizzazione) sia oggetto di uno specifico Regolamento approvato dal Consiglio Comunale;

Considerato che mentre nell'ipotesi principale (realizzazione di "alloggi sociali") è lo stesso Regolamento Urbanistico a quantificare la superficie da locare a canone concordato e si tratta solamente di stabilire le modalità per la locazione, per le ipotesi alternative occorre individuare i suddetti parametri di riferimento;

Preso atto che per individuare tali parametri è stato stimato quello che può essere definito il "costo" per il soggetto interessato che è tenuto, per 20 anni, ad affittare con l'abbattimento del 30% sopra specificato anziché a canone intero confrontando il guadagno netto nelle due alternative con riferimento ad un appartamento tipo di 100 mq., come di seguito riportato:

ipotesi di affitto applicando il canone di cui all'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi della L. 431/98:

l'importo del canone è stato calcolato prendendo a riferimento l'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative stipulato dal Comune di Certaldo ai sensi della L. 431/98 in data 03/05/2000 e più precisamente il valore medio per la tipologia A della zona denominata "Zona edificato e frazioni: Sciano e Fiano" rivalutato con l'indice ISTAT da Maggio 2000 (mese di sottoscrizione dell'accordo) a Ottobre 2013 (ultimo indice disponibile) (rivalutazione + 31,6%);

Il canone annuo è stato calcolato per il periodo di 20 anni ed attualizzato ipotizzando un tasso del 2,5%.

Sono state prese poi in considerazione le spese per la manutenzione (stimate nel 10% del canone annuo), le spese di amministrazione (stimate nel 2% del canone annuo) e l'imposta di cedolare secca (pari al 21% del canone annuo)

ipotesi di affitto applicando un abbattimento del 30% al canone di cui all'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi della L. 431/98:

l'importo del canone è stato calcolato abbattendo quello di cui al punto precedente del 30% per analogia con quanto fatto in un precedente intervento di affitto a canone concordato relativo ad alcuni appartamenti posti in Via della Lama - complesso ex "cantina sociale".

Il canone annuo è stato calcolato come sopra per il periodo di 20 anni ed attualizzato ipotizzando un tasso del 2,5%.

Per le spese di manutenzione e di amministrazione la percentuale stimata è stata applicata in entrambi i casi all'importo annuo dell'affitto determinato con il canone intero, ritenendo che nella loro determinazione non abbia rilevanza l'abbattimento del 30% applicato.

L'imposta di cedolare secca è stata stimata pari al 21% del canone annuo come previsto per legge.

Dato atto che la differenza di guadagno nelle due ipotesi sopra previste, rapportata al valore a mq. di un appartamento secondo gli ultimi dati O.M.I. pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio - valore medio di mercato per la zona di "Certaldo basso" - categoria "abitazioni civili", ci permette di individuare la superficie da cedere o da monetizzare;

Preso atto che applicando i valori ad oggi vigenti alla procedura sopra individuata ne deriva un obbligo di cessione/monetizzazione di 20,20 mq. per 100 mq. di superficie da destinare ad edilizia residenziale sociale, da arrotondare a 20 mq.

Considerato che per legge la quantità richiesta per un alloggio monostanza per 1 persona è pari a mq. 28;

Ritenuto opportuno, pertanto, che, nell'ipotesi che la superficie da cedere/monetizzare risultasse inferiore a tale superficie minima, debba essere richiesta la cessione/monetizzazione di 28 mq.

DELIBERA

1) di stabilire che il canone di locazione nei casi di "edilizia residenziale sociale" di cui all'art. 27 del Regolamento Urbanistico è pari al canone risultante dall'applicazione dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi della L. 431/98 e vigente nel Comune di Certaldo abbattuto del 30%;

2) di approvare il Regolamento per la gestione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale previsti nel Regolamento Urbanistico nel testo di seguito riportato:

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PREVISTI DALL'ART. 27 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

ART. 1

Ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico negli interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale è prevista la realizzazione di una quota parte di alloggi con finalità sociali secondo le quantità indicate nelle diverse schede progetto facenti parte del suddetto Regolamento.

ART. 2

Gli alloggi sociali dovranno essere dati in locazione ad un canone concordato per un periodo di 20 anni.

Il canone di affitto concordato è determinato sulla base dei parametri stabiliti nell'Accordo Territoriale stipulato ai sensi della L. 431/98 relativamente al territorio di Certaldo vigenti alla data dell'assegnazione, con una riduzione del 30%.

ART. 3

I criteri ed i requisiti per l'individuazione dei soggetti a cui è diretta l'offerta di tali alloggi in affitto sono determinati dal Comune di Certaldo in analogia con quanto fatto per casi analoghi presenti sul territorio comunale.

ART. 4

Gli alloggi a canone concordato resteranno in proprietà privata ed il proponente dell'intervento dovrà stipulare con il Comune una convenzione contenente il vincolo temporaneo di locazione pari a 20 anni e le modalità di locazione degli stessi.

Il Comune di Certaldo, una volta pubblicato il bando ed individuati i potenziali locatari, resta totalmente al di fuori dei rapporti che verranno ad instaurarsi tra il locatore ed i locatari e si ritiene esente da ogni gravame o responsabilità.

ART. 5

Gli alloggi a canone concordato possono essere ceduti a terzi (ad esclusione dei beneficiari dell'assegnazione), previa comunicazione al Comune; in tal caso verranno trasferiti anche gli obblighi contenuti nella convenzione sottoscritta;

ART. 6

In luogo della concessione in locazione degli alloggi gli interessati potranno:

- a) cedere all'Amministrazione Comunale unità immobiliari;
- b) monetizzare il valore corrispondente;

A tal fine la superficie utile da cedere o da monetizzare è pari al 20% della superficie da destinare ad edilizia residenziale sociale, con un minimo di 28 mq. (che rappresenta la quantità richiesta per legge per un alloggio monostanza per 1 persona).

ART. 7

Per la monetizzazione si fa riferimento al valore O.M.I. riferito al valore medio di mercato per la zona di "Certaldo basso" - categoria "abitazioni civili", ultimo dato pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio.

ART. 8

Nello schema di convenzione che verrà approvato per l'attuazione dei piani attuativi relativi alle schede progetto di che trattasi dovranno essere previste le tre modalità alternative di cui al presente regolamento. Al momento della stipula il soggetto interessato dovrà esplicitare l'opzione prescelta e, conseguentemente, impegnarsi alla sua attuazione con le modalità ed i tempi che saranno previsti nella convenzione medesima.

3) di stabilire che i proventi derivanti dalle monetizzazioni di cui al sopracitato Regolamento verranno assegnati ad un apposito fondo di bilancio vincolato all'acquisto o costruzione di nuovi alloggi sociali.



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente OGGETTO:

URBANISTICA - Edilizia residenziale con finalità sociale - Approvazione Regolamento.

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** della presente proposta di deliberazione.

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, **19 NOV 2013**



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[Handwritten signature]

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

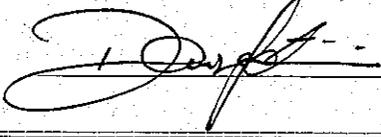
Certaldo, .. **21.11.13**

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

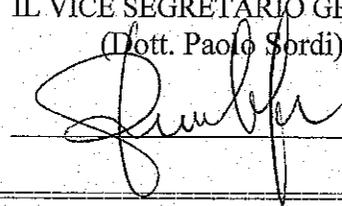
[Handwritten signature]

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Denise Latini)



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Paolo Sordi)



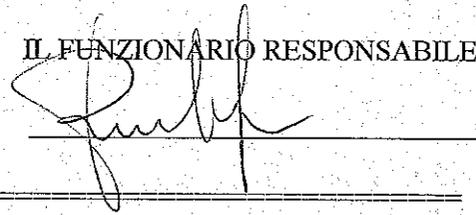
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Estratto della presente deliberazione viene pubblicato in copia in data odierna all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267.

Certaldo, - 4 DIC. 2013



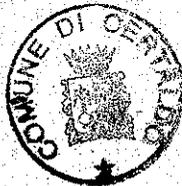
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



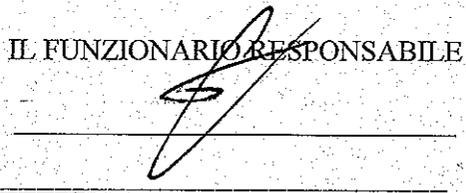
ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di giorni DIECI dal termine della pubblicazione all'albo pretorio.

Certaldo, 16 DIC. 2013



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

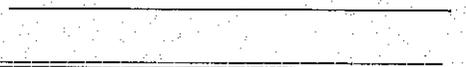


La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. _____ del _____
 Modificata con atto n. _____ del _____

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



Estratto dal verbale originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 16 DIC. 2013



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

