



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N° 5 DATA 30/03/2015

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER INTERVENTI DI EDILIZIA SOCIALE

L'anno duemilaquindici il giorno trenta del mese di Marzo alle ore 21:16 in Pietrasanta, nella sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, in adunanza Ordinaria ed in prima convocazione, previa la trasmissione degli inviti scritti ai sensi di Legge e dello Statuto Comunale,

nella persona del Presidente Sig. TALINI ILARIA

Al momento della trattazione del presente argomento risultano altresì presenti i Consiglieri Sigg.:

1	PARDINI BARBARA	N	11	SIMONINI FABIO	S
2	LUCCHETTI GUIDO	S	12	SPINA SALVATORE DANIELE	N
3	BRESCIANI ANDREA	S	13	BERNARDI ADAMO	N
4	BIAGI ALESSANDRO	S	14	GIOVANNETTI ALBERTO STEFANO	S
5	LUCCHETTI MASINI ALESSANDRA	S	15	COSCI ANDREA	S
6	DAVINI UGO	S	16	SIMONI MATTEO	N
7	GIAMBASTIANI GIULIO	S	17	MARCHI MARCO LUIGI	N
8	VITI FRANCO	N	18	MARCHETTI GABRIELE	S
9	PINTUS MARIA ELENA	S	19	ALESSANDRINI ALESSANDRO	S
10	LARI TANIA	S	20	LOMBARDI DOMENICO	S

Risultano **presenti** n. 15 componenti l'Assemblea.

Assiste il sottoscritto Dr. BERTOCCHI STEFANO, Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Sig. TALINI ILARIA, nella sua veste di Presidente assume la **presidenza** e, constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta, previa designazione a **scrutatori** dei consiglieri sigg.:

Invita il Consiglio a discutere e deliberare gli affari posti all'ordine del giorno della presente adunanza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

con delibera di C.C. n. 31 del 14/7/2014 è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Pietrasanta con avviso pubblicato sul BURT n. 33 del 20.08.2014, che individua nella propria disciplina attuativa, previsioni edificatorie espresse in numero di alloggi di cui all'art 99 del Piano Strutturale (dimensionamento) da destinarsi ad edilizia sociale;

il vigente Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 14/07/2014, all'art. 1 bis definisce l'edilizia sociale come *edilizia finalizzata alla salvaguardia della coesione sociale attraverso la riduzione del disagio abitativo degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione o acquisto di alloggi nel libero mercato. L'edilizia sociale comprende gli edifici e gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché gli edifici e gli interventi di edilizia convenzionata, così come definiti dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014 e dai relativi Regolamenti Comunali;*

per tali interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del D.P.R. 380/2001, il contributo di cui all'articolo 183 della L.R. 65/2014 è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, applicata nella misura minima stabilita dal comune, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 187 della medesima legge;

tale convenzione è prescritta per gli interventi di edilizia sociale individuati all'art 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico previsti all'interno di "Lotto libero di completamento" oppure in "Area di nuovo impianto o di rigenerazione";

la convenzione inoltre regola l'eventuale diretta esecuzione da parte del soggetto attuatore degli interventi di edilizia sociale, delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, in tal caso, sono descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime;

i titoli abilitativi richiesti per la realizzazione degli alloggi di edilizia sociale previsti dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito del dimensionamento del Piano Strutturale, sono subordinati alla stipula di detta convenzione o di apposito atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 186 comma 3 della L.R. n. 65/2014, da trascriversi nei registri immobiliari a cura del comune e a spese dell'interessato;

Visto lo schema convenzione redatto dalla Direzione Servizi del Territorio e allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (ALLEGATO A);

Preso atto che

- i prezzi massimi applicabili alle cessioni o ai canoni di locazione sono stabiliti dal ***Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata*** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 76/2010;

- la durata della convenzione è fissata in anni venti come previsto dall'art 187 della LR 65/2014;

Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. Lgs. n. 82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Ritenuto detto schema meritevole di approvazione;

Visti:

- ~ il DPR 380/2001
- ~ la L.R.T. n. 65/2014
- ~ il Regolamento urbanistico ed il Regolamento edilizio vigenti;
- ~ il Testo Unico Enti Locali e lo Statuto comunale;

Visto il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art.49 comma 1° del D.lgs n.267/2000 e s.m.i., attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa allegato alla presente deliberazione e preso atto che non si rende necessario il parere circa la regolarità contabile poiché il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente né sul patrimonio dell'Ente;

Con voti favorevoli undici (Lombardi, Talini, Bresciani, Giambastiani, Davini, Masini Luccetti, Biagi – gruppo PD, Pintus e Lucchetti – gruppo Federazione della Sinistra, Simonini e Lari – gruppo Uniti per Cambiare), contrari quattro (Cosci e Giovannetti – gruppo PDL, Marchetti e Alessandrini – gruppo Misto), resi per alzata di mano dai quindici consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. **di approvare**, ad ogni effetto di legge, lo “schema di convenzione” finalizzato alla realizzazione degli interventi di edilizia sociale previsti dal Regolamento Urbanistico e definiti all'art. 1 bis del Regolamento Edilizio, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO A);
2. **di dare atto** che le relative spese di registrazione e trascrizione della convenzione sono a carico del soggetto attuatore;
3. **di dare atto** inoltre che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente né sul patrimonio dell'Ente;
4. **di trasmettere** il presente atto agli Uffici competenti per gli adempimenti conseguenti.

DELIBERA INOLTRE

con voti favorevoli undici (Lombardi, Talini, Bresciani, Giambastiani, Davini, Masini Luccetti, Biagi – gruppo PD, Pintus e Lucchetti – gruppo Federazione della Sinistra, Simonini e Lari – gruppo Uniti per Cambiare), contrari quattro (Cosci e Giovannetti – gruppo PDL, Marchetti e Alessandrini – gruppo Misto), resi per alzata di mano dai quindici consiglieri presenti e votanti, di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. Lgs. n. 82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

AII. A SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA SOCIALE

L'anno duemila..... (20....) il giorno del mese di in Pietrasanta

TRA

Il Comune di in persona del dirigente del Settore,
nata/o a, il autorizzato in
forza.....

(di seguito anche solo "Amministrazione Comunale" o "Comune")

- da una parte -

E

.....
(di seguito anche solo "Soggetto attuatore") in qualità di proprietario/proprietario
superficiario del terreno

- dall'altra parte -

PREMESSO

1. che in data 14.07.2014 con deliberazione n. 31/2014 il Consiglio Comunale di Pietrasanta ha approvato il Regolamento Urbanistico che individua nella propria disciplina attuativa previsioni edificatorie espresse in numero di alloggi di cui all'art 99 del PS (dimensionamento) da destinarsi ad edilizia sociale.
2. che in data 14.07.2014 con deliberazione n. 32/2014 il Consiglio Comunale di Pietrasanta ha approvato il Regolamento Edilizio che all'art. 1 bis definisce l'edilizia sociale come *edilizia finalizzata alla salvaguardia della coesione sociale attraverso la riduzione del disagio abitativo degli individui e dei nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione o acquisto di alloggi nel libero mercato. L'edilizia sociale comprende gli edifici e gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nonché gli edifici e gli interventi di edilizia convenzionata, così come definiti dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014 e dai relativi Regolamenti Comunali.*
3. che per tali interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo di cui all'articolo 183 della L.R. 65/2014 è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, applicata nella misura minima stabilita dal comune, qualora l'interessato si impegni, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nel rispetto della convenzione tipo prevista dall'articolo 187 della medesima legge;
4. che nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, in tal caso, sono descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime;

Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. Lgs. n. 82/2005 e successive
modificazioni ed integrazioni

5. che il Soggetto attuatore è proprietario dell'area sita in....., indicata in colore _____ nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera _____, così identificata nel Catasto:

Fg. _____ mapp. _____ di ha _____

Fg. _____ mapp. _____ di ha _____

6. che in occasione della presentazione del titolo abilitativo n. ____/____/ o del Piano Attuativo _____ relativo all'intervento di costruzione di edificio/i residenziale/i in _____ il Soggetto attuatore si è impegnato con nota in data _____ a convenzionare n. _____ alloggi di edilizia residenziale, per una volumetria/ complessiva di mc _____, dichiarandosi disponibile ad applicare prezzi di vendita e locazione determinati dal Regolamento comunale approvato con DCC 76/2010, ai soggetti aventi i requisiti richiesti;

7. che con delibera n. ____/____ Il Consiglio Comunale ha approvato il presente Schema di Convenzione;

8. che con determina n. ____/____ è stato preso atto dell'impegno del Soggetto attuatore a procedere al convenzionamento degli alloggi approvando la presente Convenzione ed i relativi allegati;

TUTTO CIÒ PREMESSO, RITENUTO E CONSIDERATO TRA LE PARTI SOPRA INDICATE, SI CONVIENE E SI STIPULA che:

ART. 1

La Convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi di edilizia sociale individuati all'art 48 del RU previsti all'interno del:

Lotto libero di completamento n.... denominato.....

oppure

Area di nuovo impianto o di rigenerazione n.....denominata.....

e l'impegno alla cessione e locazione degli alloggi di edilizia sociale ai prezzi determinati a fronte del riconoscimento del beneficio della riduzione del contributo di costruzione.

La quota di edilizia sociale prevista è pari a n..... alloggi residenziali, pari a mq di S.U.L.

Gli alloggi oggetto del presente atto hanno le caratteristiche tipologiche e costruttive risultanti negli elaborati di progetto allegati alla richiesta del titolo abilitativo n.____/____/Piano Attuativo _____:

ART. 2

1. Le parti concordano che la durata di validità della presente convenzione è fissata in anni VENTI come previsto dall'art 187 della LR 65/2014.

2. Gli edifici destinati alla edilizia sociale convenzionata saranno realizzati nel rispetto della relativa normativa di settore e con livello qualitativo non inferiore a quello

Documento firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 del D. Lgs. n. 82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

minimo fissato dalla norme regionali vigenti in materia. Gli alloggi dovranno avere una superficie minima utile abitabile di mq. 65.

3. In corso d'opera il Comune può sempre verificare la corrispondenza degli alloggi alle caratteristiche di cui al presente articolo.
4. la quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione è versata dal soggetto attuatore in sede di rilascio del titolo edilizio

oppure

4. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie ad allacciare gli alloggi ai pubblici servizi sono realizzate direttamente dal soggetto attuatore in luogo della corrispondente quota degli oneri di urbanizzazione. Quale garanzia per gli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore ha costituito, a favore del Comune di Pietrasanta, la polizza fideiussoria bancaria/assicurativa¹ a prima richiesta - n. rilasciata da per un importo di Euro, somma derivante dai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione allegati al progetto.

oppure

4. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie si rinvia a quanto stabilito nella convenzione urbanistica riferita all'area di nuovo impianto o di rigenerazione n..... denominata.....

ART. 3

Gli alloggi di edilizia sociale oggetto della presente convenzione, dovranno essere utilizzati, ceduti in proprietà o locati a soggetti aventi i seguenti requisiti:

1. cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere in regola con le disposizioni previste dalla legislazione vigente in tema di immigrazione e accoglienza;
2. residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Pietrasanta ovvero di impegnarsi a prendere la residenza entro 1 anno a decorrere dalla presentazione dell'attestazione di agibilità;
3. non titolarità di diritti di proprietà o di usufrutto di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale del Comune di Pietrasanta. Nel caso in cui l'eventuale alloggio sia posseduto in comproprietà in misura inferiore al 50% e la quota rimanente appartenga a soggetti diversi da quelli componenti il nucleo familiare di riferimento, la titolarità del suddetto diritto non costituisce impedimento per l'assegnazione del nuovo alloggio. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile (Sua) sia non inferiore a 30 mq per persona componente il nucleo familiare.
4. non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato, determinato assumendo come vani catastali quelli di cui alla tabella di seguito riportata con riferimento al nucleo familiare, e come tariffa d'estimo quella convenzionale risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 del Comune di Pietrasanta. Nel caso di quote di proprietà il relativo valore è convenzionalmente ridotto di un terzo.

¹ La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del beneficiario.

Componenti del nucleo familiare	Vani catastali
1	3
2	4
3	4,5
4	5
5	6
6 e oltre	7

5. Fino alla scadenza della presente convenzione anche nelle cessioni successive alla prima, gli acquirenti dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti ai punti precedenti.
6. La cessione del bene a qualsiasi titolo potrà avvenire solo previa autorizzazione rilasciata dal Comune di Pietrasanta a seguito della verifica del rispetto dei presupposti indicati nella presente convenzione.

ART. 4

1. Il prezzo massimo applicabile alle cessioni/locazioni nel corso di validità della presente convenzione è quello da stabilirsi ai sensi del ***Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata*** approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 76/2010.
2. I prezzi di cessione/locazione della totalità delle unità immobiliari come sopra calcolati non potranno essere superati.
3. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione/assegnazione/locazione è nulla per la parte eccedente come previsto dall'art. 187, comma 3 della L.R. Toscana n. 65/2014.

ART. 5

1. Le unità immobiliari possono essere cedute decorsi 5 (cinque) anni dal contratto di prima cessione a soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art.3, previa autorizzazione rilasciata ai sensi del comma 6 dello stesso articolo.
2. In deroga al disposto del comma precedente le stesse unità immobiliari potranno essere cedute prima del decorso dei 5 anni nei seguenti casi:
 - decesso di tutti i titolari dell'alloggio risultanti dall'atto di acquisto;
 - trasferimento della residenza in altra città per cause di lavoro o pensionamento;
 - motivi di salute documentati;
 - incremento del nucleo familiare tale da fare venire meno la condizione di adeguatezza di cui all'art.3, comma 3;
 - ritiro dell'unico soggetto abitante nell'alloggio in casa di riposo;
 - separazione legale omologata;
3. Il prezzo di vendita, nelle cessioni successive alla prima e nelle cessioni successive all'assegnazione ai soci, sarà rivalutato secondo quanto disposto dall'art 7 del suddetto Regolamento Comunale.
4. Le pattuizioni stipulate per un prezzo superiore a quello stabilito in osservanza dei precedenti commi sono nulle per la parte eccedente, come previsto dall'art. 187, comma 3 della L.R. Toscana n. 65/2014..

ART. 6

1. Fatta salva l'inderogabilità del prezzo di prima cessione/assegnazione determinato ai sensi del precedente art. 4, ogni trasferimento a titolo oneroso del bene che sia effettuato verso un corrispettivo superiore a quello determinato in osservanza di quanto stabilito al precedente art. 4, comporterà, oltre alla conseguenza di cui al comma 3 dello stesso articolo, l'obbligo per il dante causa, di corrispondere al Comune, a titolo di penale civilistica, una somma pari alla quota del contributo di costruzione come previsto dagli artt. 186 e 187 della L.R.65/2014.

ART. 7

Decorsi 5 anni dalla data dell'attestazione di agibilità, gli alloggi convenzionati potranno essere concessi in locazione, nel rispetto dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98 e s.m.i a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi, di cui al precedente art. 3. Si applicano le disposizioni dell'art. 13 della legge n. 431/98 e s.m.i. relative ai patti contrari alla legge. Qualora il locatario non risulti essere in possesso dei predetti requisiti, o la locazione sia effettuata a condizioni diverse da quelle previste al comma precedente, il proprietario dell'alloggio dovrà corrispondere al Comune, a titolo di penale civilistica, una somma pari ad un terzo della quota del contributo di costruzione come previsto dagli artt. 186 e 187 della L.R.65/2014.

Letto approvato e sottoscritto
PIETRASANTA, li

L'Amministrazione Comunale

I Soggetti firmatari

.....
.....

Atto approvato dai presenti

IL Presidente
TALINI ILARIA

.....

IL Segretario Generale
Dr. BERTOCCHI STEFANO

.....