



Città di Saronno

Provincia di Varese

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Delibera N. 16 del 01/03/2018

SEDUTA Straordinaria DI 1° CONVOCAZIONE

Oggetto: Linee guida ed approvazione di schema contrattuale tipo per “edilizia convenzionata” nell’ambito dell’ERS prevista dal PGT.

L’anno duemiladiciotto addì uno del mese di marzo alle ore 20:30, previa osservanza delle formalità di legge, in SARONNO nella sala consiliare “Dott. A. Vanelli - P.za Santuario 7 - si è riunito il Consiglio Comunale, presieduto dal Sig. Raffaele FAGIOLI nella sua qualità di Presidente, così composto:

n.	Consiglieri	presenti	assenti	n.	Consiglieri	presenti	assenti
1	Alessandro FAGIOLI-Sindaco	Sì	==	14	Luisa Ludovica GARBELLI	Sì	==
2	Raffaele FAGIOLI	Sì	==	15	Anna Maria SIRONI	Sì	==
3	Davide BORGHI	Sì	==	16	Alfonso Enrico INDELICATO	Sì	==
4	Claudio SALA	Sì	==	17	Francesco Davide LICATA	Sì	==
5	Angelo VERONESI	Sì	==	18	Nicola GILARDONI	==	Sì
6	Riccardo Francesco GUZZETTI	==	Sì	19	Ilaria Maria PAGANI	Sì	==
7	Micol MARZORATI	Sì	==	20	Rosanna LEOTTA	Sì	==
8	Giuseppe MAI	Sì	==	21	Franco CASALI	Sì	==
9	Antonio CODEGA	Sì	==	22	Paolo STRANO	Sì	==
10	Giuseppe LEGNANI	Sì	==	23	Davide VANZULLI	Sì	==
11	Carlo PESCATORI	Sì	==	24	Pierluigi BENDINI	Sì	==
12	Davide NEGRI	Sì	==	25	Simona PAPALUCA	Sì	==
13	Sara CILLO	==	Sì				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 22

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Segretario Generale **Dott. Vittorio Carrara.**

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori, signori: Gianangelo Tosi, Dario Lonardoni, Mariaelena Pellicciotta, Gianpietro Guaglianone, Francesco Banfi.

Il Presidente, riconosciuta legale l’adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all’oggetto.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 16 del 1° marzo 2018

Oggetto: Linee guida ed approvazione di schema contrattuale tipo per “edilizia convenzionata” nell’ambito dell’ERS prevista dal PGT

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Saronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell’art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15/06/2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9/10/2013 ;
- il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;
- l'art.16 delle Norme del Piano dei Servizi delle Norme di Piano del Piano tratta dei servizi abitativi di interesse generale elencando diverse tipologie di residenza specificatamente orientata a particolari categorie, localmente definita dalla norma in parola Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- l'obbligo di realizzazione di quote di ERS è previsto nei più grandi degli Ambiti di Trasformazione contemplati dal Documento di Piano ed è inoltre possibile nelle aree generalmente riservate ai servizi ed individuate nel medesimo Piano dei Servizi di cui sopra;
- in seno al Tessuto Urbano Consolidato non è invece indicato nessun comparto specificatamente destinato ad accogliere tale tipo di residenzialità;
- nel TUC è tuttavia riconosciuta la possibilità di ottenere premialità volumetriche, in caso di radicale recupero o di sostituzione del patrimonio edilizio esistente attraverso la formazione di un preventivo Piano Attuativo, qualora in esso si prefigurino “... *interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi ...*” (art. 17 Norme del Piano delle Regole)

PREMESSO inoltre che:

- una delle tipologie di ERS citata nel Piano dei Servizi è la cosiddetta edilizia convenzionata, laddove il termine è oggi riconducibile agli articoli 17 e 18 DPR 380/01 "Testo Unico dell'Edilizia", articoli che hanno riassunto il contenuto della Legge 10/77 generativa di tale modello di accesso agevolato alla proprietà della prima casa;
- nella suddetta norma si rimanda alla redazione di una convenzione-tipo da utilizzare per la definizione delle caratteristiche degli interventi residenziali da perfezionare in tal senso;

DATO ATTO che ad oggi non è possibile fare riferimento a modelli di carattere generale e che fino ad ora il Comune di Saronno ha, di volta in volta, rideterminato le peculiarità dell'edilizia convenzionata in seno alle singole convenzioni urbanistiche;

DATO ATTO che oggi i programmi urbanistici conformi al PGT vigente risultano, ai sensi del DPR 380/2001 e delle L.R. 12/2005, di esclusiva competenza della Giunta Comunale;

RILEVATO che sull'argomento "edilizia convenzionata" non vi sono, ad oggi, atti di indirizzo e/o linee guida espressi dal Consiglio Comunale affinché il singolo intervento sia senza dubbio ascrivibile alle tipologie di ERS di cui al vigente Piano dei Servizi;

RITENUTO pertanto opportuno assumere un testo di riferimento importabile nelle singole convenzioni urbanistiche allorché in esse si prefigurino la realizzazione di quote di edilizia residenziale convenzionata, indicando con il suddetto testo, e a monte dello specifico contratto che sarà declinato secondo il caso e secondo il programma urbanistico-edilizio proprio, il contenuto minimo da riportare negli atti negoziali affinché essi siano tra loro coerenti e si persegua così l'obiettivo generale di agevolare l'accesso al mercato della prima casa alle famiglie di nuova formazione e/o che intenderanno consolidare la loro permanenza nel saronnese;

VISTO l'articolato- tipo predisposto ed allegato alla presente deliberazione, in particolare visti in esso:

- la durata temporale minima dei patti in tema di vendita e/o locazione dell'edilizia convenzionata (venti anni)
- l'impegno richiesto all'Attuatore per la definizione del quadro tecnico economico degli interventi e per la determinazione dei prezzi di cessione in modo verificabile per ciascuna unità immobiliare;
- le modalità di revisione del costo convenzionato e di determinazione dei prezzi di vendita successivi al primo;
- i modi ed i canoni applicabili in caso di locazione degli alloggi;
- i requisiti soggettivi, prestabiliti e verificabili, che gli utenti dovranno possedere per essere titolati all'acquisizione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata
- l'impegno richiesto all'Attuatore relativo alle campagne di vendita delle quote di edilizia convenzionata;

RICHIAMATO il fatto che l'assunzione in toto della convenzione tipo, ancorché organicamente inserita tra altre e diverse pattuizioni di un più vasto contratto urbanistico, garantirà il riconoscimento dell'iniziativa quale intervento perfettamente inserito tra le tipologie di Edilizia Residenziale Sociale che il Piano dei Servizi ha sommariamente indicato e che la previsione di realizzazione di quote di edilizia convenzionata, laddove non richiesta dalla normativa locale vigente, significherà un contributo al rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, all'articolazione dei servizi residenziali presenti sul territorio ed allo sviluppo di una politica della casa implicitamente rivolta alle famiglie di nuova formazione che intendono consolidare la loro permanenza nel saronnese cioè comporterà di fatto il conseguimento di obiettivi benefici pubblici aggiuntivi;

VISTA la Legge n. 1150/42, il D.P.R. 380/2001, la Legge Regionale 12/2005;

Visti: l'art.16 delle Norme di Piano del Piano dei Servizi del vigente PGT e l'art. 17 delle Norme del Piano delle Regole;

VISTI gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

Con voti , espressi nei modi di legge, **favorevoli n. 15** dei sigg.ri : Alessandro Fagioli –Sindaco-, Raffaele Fagioli – Presidente -, Veronesi, Sala, Borghi, Codega, Negri, Legnani, Mai, Marzorati, Garbelli, Pescatori e Sironi del gruppo Lega Nord Lega Lombarda per l'Indipendenza della Padania, Papaluca del gruppo Forza Italia, Strano del gruppo Saronno al Centro, **astenuti n. 7** i sigg.ri Licata, Paganì e Leotta del gruppo Partito Democratico, Casali del gruppo Tu@Saronno, Indelicato Indipendente, Bendini del gruppo Unione Italiana, Vanzulli del gruppo Movimento 5 Stelle, su n. 22 consiglieri presenti;

DELIBERA

- 1) di assumere uno schema contrattuale tipo per l'edilizia convenzionata finalizzato alla regolamentazione, a scala locale, degli interventi edilizi ascrivibili al caso di cui all'articolo 17 DPR 380/2001 TUE, schema che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;
- 2) di precisare che lo schema di articolato è definitivo del contenuto minimo di patti da esplicitare nei singoli contratti urbanistici in relazione ai programmi costruttivi che siano riconoscibili quali interventi di "ERS - edilizia convenzionata" ai sensi dell'art. 16 Norme del Piano dei Servizi;

- 3) di evidenziare che la programmazione di interventi edilizi riconducibili alla tipologia di cui sopra, e perciò regolati dalle medesime condizioni di cui allo schema tipo per l'edilizia convenzionata, in ambiti urbani laddove non richiesto dalla normativa locale vigente, significherà il conseguimento di obiettivi benefici pubblici aggiuntivi ascrivibili alla casistica di cui al comma 2 art. 17 Norme del Piano delle Regole.

DELIBERA DI CONSIGLIO N. 16 del 01/03/2018

I \ A	Beneficiario\Debitore	Numero	Eserc.	Comp.	Importo	Piano dei conti	Cap.	Siop
							
							
							
							
							
						... &&CNTB_LIV40 6.		
							
							
							
							

Oggetto: Linee guida ed approvazione di schema contrattuale tipo per "edilizia convenzionata" nell'ambito dell'ERS prevista dal PGT

- **Si attesta per il presente atto la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (artt. 49 e 147 bis c. 1 Testo Unico Enti Locali D.lgs. 267/2000)**

Parere favorevole

Saronno, 26/02/2018

Il Dirigente del Settore
Arch. Massimo Stevenazzi

- **Non necessita Parere di regolarità contabile (comportando l'atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente (artt. 49 e 147 bis Testo Unico Enti Locali – D.lgs 267/2000)**
- **Non necessita Visto attestante la copertura finanziaria (art. 151 c. 4 TUEELL D.lgs 267/2000)**

Saronno, 26/02/2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Cristina Pizzetti

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Raffaele Fagioli

Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale
Dott. Vittorio Carrara

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 7 marzo 2018 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1, D.Lgs.267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 6 marzo 2018

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vittorio Carrara

il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'amministrazione, in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del DLgs. 82/2005