



COMUNE DI MODENA

N. 275/2019 Registro Deliberazioni di Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 07/05/2019

L'anno 2019 il giorno 07 del mese di maggio alle ore 12:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
URBELLI GIULIANA		Presente
GUADAGNINI IRENE		Presente
GUERZONI GIULIO		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente

Assenti Giustificati:

Assiste il Vice-Segretario Generale MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 275

**REGOLAMENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.33/2018 -
SPECIFICAZIONI**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che da decenni il Comune di Modena promuove e realizza politiche idonee ad assicurare l'effettività del diritto alla casa sul proprio territorio utilizzando vari strumenti, sia urbanistici che giuridici, finalizzati ad estendere il più possibile l'accesso all'abitazione in proprietà e in locazione, anche in favore delle fasce più deboli della popolazione;

che l'esperienza dei P.E.E.P. e la promozione dell'edilizia convenzionata, ovvero degli interventi che prevedono contributi pubblici per l'acquisto o la locazione di abitazioni da parte di persone meno abbienti, rappresenta un patrimonio sociale di grande valore per il nostro territorio;

Richiamate:

- la deliberazione di CC n. 101/2002 con cui è stato approvato, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, il vigente Piano di edilizia economica e popolare (PEEP);

- il Regolamento che disciplina il procedimento per la concessione, in diritto di superficie, delle aree edificabili comprese nel PEEP in favore di imprese di costruzione, di cooperative di abitazione e dei loro consorzi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78/2002;

- le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 94/2001, n. 78/2002 e n. 52/2006 con cui sono stati approvati i contenuti dello schema tipo di convenzione da stipulare per la concessione del diritto di superficie su aree PEEP;

- il Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative degli art. 16.10 e 16.7 bis del Testo coordinato delle norme PSC-POC-RUE, approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 159/2000, n. 37/2006 e n. 33/2009, il quale, agli art. 13 e seguenti, disciplina l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale convenzionata in diritto di superficie;

Vista la delibera del Consiglio comunale n. 13/2012 "Programma per l'edilizia sociale – Principi ed indirizzi per un nuovo piano abitativo sociale – Qualità – Sostenibilità – Equità", con la quale si dava mandato a provvedere altresì "alla revisione dei regolamenti relativi al P.E.E.P. (assegnazioni, riscatti, vendita per mutate condizioni, affitti anche nell'edilizia convenzionata), in modo da rendere più puntuali i criteri di verifica sui requisiti di accesso e sulle modalità di vendita e di riscatto, al fine di migliorare ulteriormente la finalizzazione sociale di questo strumento;

Considerato:

- che la revisione dei Regolamenti è un obiettivo del programma di mandato del Sindaco e del documento unico di programmazione del Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana-Servizio Progetti complessi e politiche abitative;

- che con delibera consiliare n. 33/2018 del 17/05/2018 è stato approvato il nuovo Regolamento di edilizia convenzionata e agevolata;

- che il medesimo Regolamento:

- è finalizzato a promuovere il diritto alla casa, ed è ispirato a principi di equità, trasparenza nelle vendite e nelle locazioni, legalità con la previsione di verifiche antimafia sia sui soggetti attuatori che sugli acquirenti e i conduttori degli alloggi;
- favorire l'accesso alla proprietà dei conduttori, ai quali si riconosce il diritto di acquisto previo svincolo dell'obbligo di locazione, dovendosi quindi riconoscere tale priorità in ogni momento anche in assenza di vincolo o vincolo di locazione scaduto;
- individua i requisiti soggettivi degli acquirenti di alloggi realizzati in regime di convenzionata, i requisiti soggettivi dei conduttori degli alloggi destinati alla locazione, le procedure per la formazione degli elenchi; definisce il quadro dei controlli e delle sanzioni applicabili;
- prevede maggiore flessibilità tra locazione e acquisto a tutela del conduttore, maggiore flessibilità tra i modelli di vendita e locazione, tra i nuovi modelli dell'abitare: di housing sociale e coabitazione, tra patto di coabitazione e locazione parziale;
- istituisce un fondo di perequazione per finanziare il fondo finalizzato all'affitto e sostenere le politiche per la casa;
- definisce le modalità di svincolo anticipato di alloggi realizzati in regime di locazione agevolata a termine, locazione permanente e proprietà indivisa;

Considerato che, in fase di prima applicazione, è emersa la necessità di allineare e specificare alcune disposizioni interpretative e procedurali del Regolamento;

Visto, in particolare, l'art. 9 "Procedimenti per la vendita" del Regolamento, che dispone che il soggetto attuatore dell'intervento di edilizia convenzionata per la vendita degli alloggi debba procedere con modalità che assicurino la trasparenza e l'evidenza pubblica delle procedure, predisponendo un avviso, utilizzando lo schema tipo approvato dall'Amministrazione, che dovrà essere soggetto a specifiche modalità di pubblicazione;

Considerato :

- che il termine "soggetto attuatore" vada inteso in senso letterale, quindi col significato di "società o soggetti che realizzano gli interventi", pertanto non sia riferibile agli acquirenti dei singoli alloggi, salvo esplicita estensione prevista nella convenzione che regola gli interventi stessi;

- che stante i carichi di lavoro degli uffici preposti, sono ancora in corso di definizione lo schema tipo di avviso pubblico e la relativa modulistica, a cui i soggetti attuatori dovranno conformarsi per avviare procedure ad evidenza pubblica nella scelta dei conduttori e degli acquirenti, in linea con lo spirito del Regolamento ed i criteri di economicità e proporzionalità a cui deve ispirarsi l'azione della p.a., è opportuno introdurre alcune disposizioni immediatamente applicabili qualora l'intervento riguardi gruppi di alloggi anziché singole unità immobiliari, fatti salvi casi particolari per cui risulti opportuno procedere con normative puntuali;

Ritenuto quindi:

- che sino a quando il Comune non avrà predisposto gli schemi tipo da utilizzare per le procedure ad evidenza pubblica, il soggetto attuatore, prima di procedere alla vendita o locazione dovrà:

- a. procedere alla pubblicazione di un avviso sul proprio sito contenente le caratteristiche degli immobili da vendere o locare e la determinazione del prezzo massimo determinato dal Comune;
- b. trasmettere detto avviso all'amministrazione comunale entro 10 giorni dalla pubblicazione sul sito. Il Comune potrà richiedere integrazioni o modifiche che dovranno essere introdotte tempestivamente non oltre 3 giorni lavorativi.

- che detto avviso non dovrà essere predisposto in caso di vendita al conduttore;

Richiamati inoltre, gli art.li 11, comma 7, e 12, comma 6, che così recitano: “Il presente articolo, in quanto preordinato ad adeguare le procedure ai principi di trasparenza e buona amministrazione, si applica anche alle Convenzioni già sottoscritte aventi ad oggetto un numero di alloggi con vincolo di locazione superiore a 5”;

Ritenuto, pertanto, che 6 (sei) sia il numero minimo di alloggi per i quali il Regolamento abbia previsto, come necessaria, l'adozione di procedure ad evidenza pubblica sulla base dello schema tipo di Avviso comunale;

Dato atto che, con riguardo a molti alloggi realizzati nell'ambito di interventi di edilizia convenzionata e assoggettati al vincolo della locazione a termine, il vincolo medesimo, imposto con le convenzioni sottoscritte dai Soggetti attuatori, è giunto o sta per giungere a scadenza e che stanno pervenendo, a questa Amministrazione, diverse richieste di vendita agli attuali conduttori;

Visto che l'art. 21 del Regolamento “Facoltà di acquisto dell'alloggio da parte del conduttore” prevede che sia sempre riconosciuta a favore del conduttore o assegnatario in godimento di cooperative indivise, durante tutto il periodo di permanenza del vincolo di destinazione alla locazione la facoltà di chiedere di acquistare l'abitazione oggetto del contratto di locazione;

Preso atto che quindi il Regolamento non specifica che, una volta scaduto il vincolo di destinazione alla locazione, è comunque riconosciuta al locatario la facoltà di chiedere di acquistare l'abitazione oggetto del contratto di locazione;

Ritenuto che lo spirito e la sostanza del Regolamento intende garantire in ogni caso il beneficio/priorità del conduttore all'acquisto dell'alloggio, sia in costanza di vincolo che in caso di vincolo scaduto, anche per evitare un'ingiustificata disparità di trattamento con i conduttori di abitazioni in costanza di vincolo, a cui - come detto - è riconosciuta dall'art. 21 del Regolamento la facoltà di acquisto diretto;

Visti:

- l'art. 27, comma 5, del Regolamento, secondo cui le norme riguardanti i requisiti

soggettivi degli acquirenti e dei conduttori trovano applicazione solo dopo l'entrata in vigore dello stesso articolo;

- l'art. 17 del Regolamento per la concessione in diritto di superficie di Aree edificabili comprese nei P.E.E.P., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78/2002, secondo cui: "Tutti gli alloggi realizzati dovranno essere destinati a cittadini aventi residenza o attività lavorativa nel Comune di Modena, rispettivamente, alla data di stipula dei rogiti di compravendita, alla data di stipula dei contratti di locazione, alla data della delibera definitiva di assegnazione in proprietà o alla data della delibera di assegnazione in godimento";

Richiamati, l'art. 1, comma 4, lettera a. e l'allegato denominato "Tabella A" al Regolamento e considerato che detto allegato si applica sia all'edilizia agevolata che convenzionata;

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Su proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Progetti Complessi e Politiche Abitative Ing. Michele Antonio Tropea ai sensi della disposizione di Delega di Funzioni prot. 197121 del 29/12/2018 da parte dell'Ing. Maria Sergio dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile Progetti Complessi e Politiche Abitative Ing. Michele Antonio Tropea ai sensi della disposizione di Delega di Funzioni prot. 197121 del 29/12/2018, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista l'apposizione del Visto di Congruità da Parte dell'Ing. Maria Sergio, ai sensi dell'art 25 de e 24 del Regolamento di Organizzazione;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di procedere, per tutte le motivazioni espresse in narrativa e qui integralmente richiamate, alle seguenti specificazioni dei contenuti degli Regolamento di edilizia agevolata e convenzionata richiamati in premessa;

- di riconoscere, pertanto, anche ai conduttori di alloggi non assoggettati a vincolo di destinazione alla locazione oppure a vincolo scaduto, la facoltà di acquistare la proprietà dell'alloggio al pari dei conduttori di alloggi in costanza di vincolo, che è fattispecie richiamata all'art. 21 del Regolamento, senza l'obbligo del soggetto attuatore di procedere con forme di pubblicità;

- di dare atto che i conduttori di cui sopra, per poter acquistare la proprietà degli alloggi locati e oggetto di convenzioni già stipulate alla data di entrata in vigore del Regolamento per l'edilizia convenzionata e agevolata, debbano avere residenza o attività lavorativa nel Comune di Modena secondo quanto previsto dall'art. 17 del Regolamento per la concessione in diritto di superficie di Aree edificabili comprese nei P.E.E.P., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78/2002, richiamato in narrativa; conseguentemente, gli stessi requisiti, debbano essere posseduti anche dagli odierni locatari che intendano acquistare gli alloggi a norma dell'art. 21 del Regolamento in oggetto;

- di dare atto che le procedure di evidenza pubblica per la scelta di acquirenti e conduttori, da espletare, ai sensi degli articoli 9 e 11 del Regolamento, utilizzando lo schema tipo di avviso approvato dall'Amministrazione comunale, siano attivate solo allorquando il numero delle abitazioni da vendere o locare sia almeno pari a 6, fatti salvi i casi particolari in cui risulti opportuno procedere con normative puntuali;

- di specificare che, per la vendita o la locazione di abitazioni, nei casi sopracitati, il soggetto attuatore, nelle more dell'approvazione degli schemi di avviso da parte dell'Amministrazione, sia comunque tenuto a produrre documentazione idonea a comprovare modalità di scelta dei fruitori dell'alloggio basate su criteri di trasparenza e pubblicità, mediante:

- pubblicazione di avviso sul proprio sito riportante le caratteristiche dell'immobile in vendita o in locazione e la determinazione del prezzo massimo determinato dal Comune;
- trasmissione di detto avviso all'amministrazione comunale entro 10 giorni della pubblicazione sul sito. Il Comune potrà richiedere integrazioni o modifiche che dovranno essere introdotte tempestivamente non oltre 3 giorni lavorativi.

- di specificare che la Tabella A allegata al Regolamento si applica sia all'edilizia agevolata che convenzionata;

- di specificare, per maggior chiarezza ai fini dell'applicazione, che l'art. 21, commi 7 e 9 del Regolamento, determina il contributo minimo da corrispondere, come stabilito nella Tabella A.

- di dare mandato agli uffici di predisporre entro 6 mesi la documentazione necessaria per dare compiuta attuazione al Regolamento di edilizia convenzionata ed agevolata;

- di dare atto che, gli interventi previsti nella Z.E. 1250 area 11 (via dei Gemelli) di cui alla delibera consiliare di indirizzo n. 92/2018, costituenti rilocalizzazione di interventi derivanti dalle risultanze dell'avviso pubblico, c.d. Bandone, approvato con delibera di Giunta n. 1155/2002 ed inizialmente localizzati con delibera di Giunta n. 559/2004, saranno convenzionati alle condizioni previste nei suddetti atti, utilizzando lo schema di convenzione approvato con delibera consiliare n. 94/2001, modificato ed integrato con delibere consiliari nn. 76/2002 e 52/2006.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi di urgenza;

Visto l'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Vice-Segretario Generale
MARCHIANO' LUISA



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE
URBANA**

OGGETTO: REGOLAMENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA APPROVATO
CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.33/2018 - SPECIFICAZIONI

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 1396/2019, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 03/05/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(TROPEA MICHELE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA**

OGGETTO: REGOLAMENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA APPROVATO
CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.33/2018 - SPECIFICAZIONI

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 1396/2019.

Modena li, 06/05/2019

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(SERGIO MARIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali

OGGETTO: REGOLAMENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.33/2018 - SPECIFICAZIONI

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 1396/2019, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 07/05/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Affari Istituzionali

OGGETTO: REGOLAMENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.33/2018 - SPECIFICAZIONI

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 1396/2019, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 07/05/2019

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Giunta n. 275 del 07/05/2019

OGGETTO : REGOLAMENTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.33/2018 - SPECIFICAZIONI

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 15/05/2019 ed è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs n. 267/2000

Modena li, 31/05/2019

**II SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**