



Consiglio

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Consiglio Comunale n. **6** del **31/01/2019**

Oggetto: Indirizzi e proposte per l'attuazione dell'Housing Sociale aggiuntivo da realizzarsi nei lotti YY e KK del PdL A di iniziativa pubblica "Gello".

Adunanza ordinaria del 31/01/2019 ore 15:00 seduta pubblica.
Il Presidente Ilaria Santi dichiara aperta la seduta alle ore 15,14.

Risultano presenti al momento della votazione i seguenti 22 consiglieri:

Consigliere	Presente	Assente	Consigliere	Presente	Assente
Alberti Gabriele	X	-	Bartolozzi Elena	-	X
Benelli Alessandro	-	X	Berselli Emanuele	X	-
Bianchi Gianni	X	-	Calussi Maurizio	X	-
Capasso Gabriele	X	-	Carlesi Massimo Silvano	X	-
Ciardi Sandro	X	-	De Rienzo Filippo Giovanni	-	X
Garnier Marilena	-	X	Giugni Alessandro	X	-
La Vita Silvia	X	-	Lombardi Roberta	X	-
Longo Antonio	-	X	Longobardi Claudia	-	X
Mennini Roberto	X	-	Milone Aldo	X	-
Mondanelli Dante	-	X	Napolitano Antonio	-	X
Pieri Rita	-	X	Rocchi Lorenzo	X	-
Roti Luca	X	-	Santi Ilaria	X	-
Sanzo' Cristina	X	-	Sapia Marco	X	-
Scali Stefano Antonio	X	-	Sciumbata Rosanna	X	-
Tassi Paola	X	-	Tropepe Serena	X	-
Vannucci Luca	X	-	Verdolini Mariangela	-	X

Presiede il Presidente del Consiglio Ilaria Santi , con l'assistenza del Segretario Generale Simonetta Fedeli.

Assistono alla seduta i seguenti assessori :
Barberis Valerio, Faggi Simone, Faltoni Monia, Ciambellotti Maria Grazia, Biancalani Luigi

(omissis il verbale)

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Oggetto: Indirizzi e proposte per l'attuazione dell'Housing Sociale aggiuntivo da realizzarsi nei lotti YY e KK del PdL A di iniziativa pubblica "Gello".

Il Consiglio

Visto l'art. 163 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 il quale stabilisce che l'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomia locale, in presenza di motivate esigenze;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 7 dicembre 2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 del 17 dicembre 2018, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019-2021 da parte degli enti locali è differito al 28 febbraio 2019;

Richiamate la D.C.C. n. 31 del 19/04/2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2018-2020 e relativi allegati nonché la D.G.C. n. 153 del 08/05/2018 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (Peg) 2018-2020 integrato con il Piano della Performance;

PREMESSO CHE:

Con PG 173777 del 19.10.2016 la Soc. INVESTIRE SGR S.p.A ha avanzato una Manifestazione d'interesse per l'acquisto e successivo sviluppo dell'iniziativa di Housing Sociale sita a Prato, via del Purgatorio, nei lotti YY e KK del PdL Gello di proprietà comunale;

Con D.G.C. n. 62 del 28.02.2017 la Giunta, condividendo le considerazioni della Conferenza dei Servizi interna, conclusasi il 19.01.2017, ha valutato non procedibile la proposta avanzata da INVESTIRE SGR S.p.A ritenendo comunque positiva e di pubblico interesse, nonché vantaggiosa per l'Amministrazione, l'ipotesi di destinare ad HS i lotti YY e KK del PdL Gello;

Con il medesimo atto la Giunta ha dato indicazione agli uffici di operare per la variazione di destinazione dei lotti e per garantire alloggi di elevata qualità, sia sotto l'aspetto delle finiture architettoniche sia sotto l'aspetto delle prestazioni energetiche, con canone di locazione da porre a base di gara non superiore a euro 5,5 €/mq di superficie (utile netta) mensile compresa IVA e con prezzo di vendita non superiore a 1.850 €/mq;

Con D.C.C. n. 36 del 10.04.2017 il Consiglio comunale, contestualmente all'adozione della Variante al PdL A, ha integrato e modificato il piano triennale delle valorizzazioni e alienazioni mantenendo in esso i lotti YY e KK del P.d.L. Gello e azzerando i valori degli stessi per permettere al meglio gli interventi di Housing Sociale;

Con il medesimo atto, il Consiglio, facendo propri gli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con D.G.C. 62/17, ha individuato quale canone di locazione massimo da porre a base di gara in €/mq mese 5,80 + IVA di superficie utile netta, ritenuto congruo dai Servizi Sociali e idoneo a garantire la più ampia partecipazione senza impedire le offerte al ribasso;

Con D.D. n. 1375 del 25.05.2017 è stato affidato a EPP il servizio di collaborazione per l'espletamento della procedura finalizzata all'individuazione del soggetto attuatore dell'intervento di HS nei lotti YY e KK del PdL Gello;

Con D.D. n. 1408 del 30.05.2017 è stato approvato il bando di gara a procedura aperta per l'assegnazione dei lotti YY e KK, pubblicato sul sito web del Comune di Prato dal 31.05.2017



al 14.07.2017 e sul quotidiano Il Tirreno. Le offerte dovevano pervenire entro il 14.07.2017;

Durante il periodo di pubblicazione sono stati avanzati alcuni quesiti e, tra questi, anche uno riguardante l'applicabilità dell'agevolazione in merito agli oneri fiscali (ex Legge 865/71, richiamata dall'art. 32 del DPR 601/73) al quale è stata data risposta in senso affermativo;

Con D.D. n° 2366 del 13 settembre 2017 sono stati approvati i risultati della gara relativa alla procedura per l'assegnazione dei lotti YY e KK del PdL Gello destinati a Social Housing ed individuato il soggetto attuatore aggiudicatario in Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.a.;

Con fattura n. 36 del 05/12/2017 per € 4.618,92 Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.a. ha rimborsato ad Edilizia Pubblica Pratese le spese sostenute per la pubblicazione del bando di gara su un quotidiano e le spese di istruttoria e generali;

Il risultato della gara è stato poi dichiarato efficace con DD 450 del 26.02.2018 pervenendo così all'aggiudicazione definitiva, in conseguenza dell'esito positivo dei controlli attivati presso i soggetti competenti dal Servizio Urbanistica e dal Servizio Gare, provveditorato e contratti;

Con D.D. n° 1030 del 26 Aprile 2018 sono stati assegnati in via preliminare, i lotti YY e KK del PdL Gello destinati a Social Housing aggiuntivo, a Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.A, subordinandone l'efficacia alle condizioni di cui al punto 2.5 della medesima determina ed all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici contenuti nel bando e suoi allegati;

Investire Società di Gestione del Risparmio S.p.A, nei tempi previsti dal bando ha espletato il concorso di progettazione nel rispetto delle indicazioni della specifica "Guida alla progettazione" e in coerenza con il contenuto del bando e degli allegati di cui alla DD 1408 del 2017;

La commissione Giudicatrice il 31.05.2018 ha aggiudicato il concorso alla proposta presentata dal raggruppamento composto da EdilProgetti e MDU Architetti;

Con P.G. n. 177316 del 26.09.2018 (PE 2820/2018) la società Investire ha avanzato la richiesta del Permesso a Costruire dei due edifici sui lotti YY e KK del PdL Gello e con P.G. n. 177368 di pari data (PE 2806/2018) quello delle Opere di Urbanizzazione, entro i termini previsti dal bando;

Negli ultimi mesi del 2018, con alcune risoluzioni e risposte ad istanze di interpello, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un orientamento di prassi assai restrittivo, circa l'interpretazione delle disposizioni agevolative di cui all'art. 32 del DPR 601/73 richiamate nel secondo comma dell'art. 20 della L. n. 10/1977 introdotto dall'art. 1, comma 88, della L. n. 205/2017, mettendo quindi in discussione uno dei presupposti utilizzati per definire il piano economico finanziario di fattibilità dell'operazione di housing sociale sia in fase di predisposizione del bando che in fase di offerta.

Alla luce di quanto precede, la società Investire con nota del 23.01.2019, doc. a) depositato in atti del Servizio Urbanistica, ha evidenziato, a seguito di verifiche compiute dal Notaio Francesco Steidl incaricato per la stipula della convenzione di assegnazione dei Lotti YY e KK del PdL A Gello, la probabile inapplicabilità dei benefici fiscali di cui all'art. 32 del DPR 601/73, presupposto sulla base del quale la stessa aveva rimesso offerta, con una conseguente possibile maggiore spesa di Euro 273.655,31, pari al 9 per cento del valore dei lotti (€ 3.040.614,60), e ha proposto due soluzioni alternative:

- trasferire completamente sull'importo del canone massimo d'affitto stabilito in convenzione il suddetto maggior costo, il che porterebbe all'applicazione di un canone di affitto mensile massimo pari a € 6,20 /mq;
- azzerare il conguaglio delle OO.UU., pari a € 128.876,29, restituendo la prima rata già pagata dalla società Investire, e trasferire sul canone massimo d'affitto stabilito in convenzione gli ulteriori maggiori costi pari a € 144.779,02, il che, in tal caso, porterebbe all'applicazione di un canone di affitto mensile massimo pari a € 6,02, €/mq di superficie



utile;

Nella stessa comunicazione, stante la residua incertezza circa l'applicabilità o meno al caso di specie delle sopra citate norme agevolative, la società Investire si è resa disponibile a depositare, contestualmente alla stipula della convenzione, presso il notaio Francesco Steidl la somma di € 273.655,31 che potrebbe risultare necessaria in caso di inapplicabilità dei benefici fiscali, somma che, in caso contrario, verrebbe incamerata dal Comune di Prato a compensazione delle sopra esposte modifiche convenzionali concesse all'operatore;

Rilevato che l'accoglimento di tale richiesta non inficia la procedura di scelta dell'operatore seguita, in quanto la possibilità di fruire delle agevolazioni previste dalla sopra menzionata normativa costituiva parte integrante della documentazione di gara sulla base della quale gli interessati sono stati chiamati a rimettere offerta, e quindi i sopravvenuti maggiori oneri fiscali rivestono, da tale punto di vista, carattere di neutralità;

Rilevato inoltre che appare opportuno arrotondare a 6,00 Euro/mq. + IVA al mese il canone, in quanto congruo e più chiaro per la comunicazione all'utenza, nonché porre interamente a carico del promotore eventuali sanzioni e interessi che dovessero essere corrisposti in conseguenza al non riconoscimento dei benefici fiscali ipotizzati;

Precisato che della minore entrata derivante dall'abbattimento integrale degli oneri è già stato tenuto conto nelle proposte di stanziamento comunicate ai fini della predisposizione del bilancio di previsione 2019-2021;

Della somma complessiva di € 128.876,29 degli oneri di urbanizzazione a conguaglio la società Investire ha versato, come prima rata, l'importo di € 21.479,39; tale somma non è stata, tuttavia, incamerata a titolo di oneri di urbanizzazione ma, tenuto conto dell'incertezza del quadro normativo, in via cautelativa è stata accantonata per la successiva restituzione;

Visto e preso atto del parere favorevole espresso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica in data 24.01.2019, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Finanze e tributi in data 24.01.2019, in ordine alla regolarità contabile;

Visto il parere espresso dalla/e Commissione Consiliare n. 4 "Urbanistica, Ambiente, Protezione Civile" in data 30.01.2019;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Presenti **22**

Favorevoli **15** Santi, Sanzò, Sapia, Tropepe, Rocchi, Alberti, Calussi, Sciumbata, Carlesi, Vannucci, Tassi, Mennini, Roti, Lombardi, Bianchi

Astenuti **7** Berselli, Scali, Ciardi, Giugni, Milone, La Vita, Capasso

APPROVATA

Delibera

1. di prendere atto che, in considerazione di quanto esposto in premessa che si da qui interamente per trascritto, l'equilibro economico e finanziario dell'operazione di housing sociale prevista nei lotti YY e KK del PdL A - Gello è mutato per un evento esterno legato ad

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



una modifica nella disciplina e prassi fiscale;

2. di confermare la validità e rilevanza del suddetto intervento, ritenendolo di pubblico interesse e vantaggioso per l'A.C. anche nell'impossibilità di fruire delle agevolazioni fiscali di cui in premessa;

3. di modificare gli indirizzi precedentemente impartiti con la propria deliberazione n. 36 del 10 aprile 2017 in relazione al canone di locazione mensile massimo da porre a base di gara, ritenendo, alla luce dei suesposti maggiori costi fiscali, di poter elevare tale parametro fino a 6,00 Euro/mq. + IVA al mese di superficie utile netta e non oltre tale cifra;

4. di concedere, in considerazione di quanto precede, nell'intento di contenere il più possibile l'incremento del canone locativo mensile massimo convenzionale, l'abbattimento integrale del conguaglio degli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del permesso di costruire PE 2820/2018, pari ad Euro 128.876,29, mentre ulteriori sanzioni o interessi che dovessero essere corrisposti in relazione alla non applicabilità dei benefici fiscali dovranno far carico interamente all'Operatore;

5. di prendere atto che la società Investire dovrà depositare, contestualmente alla stipula della convenzione, la somma di € 273.655,31 che potrebbe risultare necessaria in caso di inapplicabilità dei benefici fiscali, somma che, in caso contrario, verrà incamerata dal Comune di Prato a compensazione delle sopra esposte modifiche convenzionali concesse all'operatore;

6. di dare mandato al Dirigente del Servizio Urbanistica di provvedere a tutti i conseguenti atti gestionali necessari a mettere in atto gli indirizzi che precedono, ivi comprese le eventuali disposizioni inerenti in relazione all'adeguamento degli strumenti di Bilancio, ove necessari.

(Omissis gli interventi di cui al verbale)

A questo punto il Presidente del Consiglio, stante l'urgenza, pone in votazione l'immediata eseguibilità con il seguente risultato:

Presenti	23	Essendo nel frattempo rientrato il consigliere Napolitano
Favorevoli	22	Santi, Sanzò, Sapia, Tropepe, Rocchi, Alberti, Calussi, Sciumbata, Carlesi, Vannucci, Tassi, Mennini, Roti, Napolitano, Lombardi, Bianchi, Berselli, Scali, Ciardi, Giugni, La Vita, Capasso
Astenuti	1	Milone

Pertanto il Consiglio Comunale delibera altresì, di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.



Il Segretario Generale Simonetta Fedeli

Il Presidente del Consiglio Ilaria Santi



Impronta informatica della documentazione facente parte della proposta a garanzia della loro integrità.

Documenti Allegati Pubblicabili

Impronta	Titolo	Nome File	Data
	PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE_PG_2019_13.odt.pdf.p7m	24/01/2019
4C0E12D1BE53BECE46C12F4933DBF9E330824A74DCD408ED454D760088EC641B			
	PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE	PARERE_PG_2019_13.odt.pdf.p7m	24/01/2019
C8AB01B6A03A1281B56A9456365F21BEB59F5495C3B4F59542D04B2460E6BB61			

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del al D.Lgs 82/2005 e conservato in conformità alle regole tecniche. Nella copia analogica la sottoscrizione con firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs 39/1993.

Firmato da:

SANTI ILARIA

codice fiscale SNTLRI67H53G999S

num.serie: 7007778848202191489653008962300779336

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 05/11/2018 al 05/11/2021

FEDELI SIMONETTA

codice fiscale FDLSNT63S65F205T

num.serie: 84417472972433758356609304697766650961

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 06/03/2018 al 06/03/2021