



Giunta

COMUNE DI PRATO

Deliberazione di Giunta Comunale n. **114** del **18/04/2023**

Oggetto: Indicazioni e criteri per le condizioni d'uso e per gli obblighi convenzionali riguardanti gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in attuazione dell'art. 31 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo e approvazione degli schemi di convenzione ERS.

L'anno duemilaventitre (2023) , il giorno diciotto (18) del mese di aprile , alle ore 9,22 , convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede
il Vice Sindaco Simone Faggi

Risultano presenti, al momento della votazione, i seguenti 6 componenti:

Assessore	Presente	Assente	Assessore	Presente	Assente
Biffoni Matteo	-	X	Barberis Valerio	-	X
Bosi Gabriele	X	-	Faggi Simone	X	-
Leoni Flora	X	-	Mangani Simone	-	X
Santi Ilaria	X	-	Sanzò Cristina	X	-
Sbolgi Giacomo	X	-	Squittieri Benedetta	-	X

Partecipa il Segretario Generale Simonetta Fedeli, incaricato della redazione del verbale.

(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: Indicazioni e criteri per le condizioni d'uso e per gli obblighi convenzionali riguardanti gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in attuazione dell'art. 31 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo e approvazione degli schemi di convenzione ERS.

Relazione del Dirigente

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 13 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 295 del 19 dicembre 2022, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023-2025 da parte degli enti locali è differito al 31 marzo 2023;

Visto inoltre l'art. 1 comma 775 della Legge 29 dicembre 2022 n. 197, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 29 dicembre 2022 - supplemento ordinario n. 43, con il quale il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023-2025 da parte degli enti locali è differito al 30 aprile 2023;

Richiamate la D.C.C. n. 34 del 23/06/2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024 e relativi allegati, nonché la D.G.C. n. 393 del 08/11/2022 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2022-2024;

Richiamato l'obiettivo di Peg cod. 2023-PG02 – Piani urbanistici attuativi

0 - Premessa

0.1 – Come indicato al 3° comma dell'art. 31 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Prato, ai fini di incentivare le politiche abitative di edilizia sociale ed in aggiunta alle aree ed agli immobili destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sono individuate specifiche aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale sociale convenzionata. Queste aree costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 1 comma 258, della L. n. 244/2007, dell'art. 1 comma 3 del D.M. 22/04/2008 e dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014;

0.2 – Le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono localizzate, dimensionate e disciplinate nelle schede di cui all'elaborato 04.1 "NTA Aree di Trasformazione", quali prestazioni imposte ai soggetti attuatori e costituiscono una specifica premialità rispetto agli indici edificatori applicati, e possono essere di due tipologie:

- a) tipologia A: aree destinate all'edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da alienare a prezzo convenzionato;

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.



- b) tipologia B: aree destinate all'edificazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale da locare a canone calmierato;

0.3 – Per dare attuazione al 4° comma dell'art. 31 delle NTA del Piano Operativo occorre che vengano determinati:

- a) i criteri per la determinazione del prezzo massimo della vendita e del canone di locazione calmierato;

- b) la durata minima e massima della convenzione in merito al prezzo della vendita e/o del canone calmierato;

- c) le modalità di individuazione ed i requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi;

- d) i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi nel caso siano gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da proprio soggetto affidatario.

1 – Criteri per la determinazione del prezzo massimo convenzionato di vendita degli alloggi ERS

1.1 – Tenuto conto che si tratta di standard urbanistico aggiuntivo derivante da specifica premialità per le aree di trasformazione di cui sopra, come valore del prezzo massimo di cessione, in analogia con precedenti metodi adottati (DCC 56/2015), si ritiene adeguato utilizzare la media dei costi totali di realizzazione al mq. di Superficie Commerciale (dopo definita) riconoscibile per le zone R3, R4, R5 e R6 ai sensi della tabella 3 riportata nell'elaborato 03 "Perequazione Urbanistica" del vigente P.O., comprensivi del profitto del promotore (P) ed escluso il valore del terreno, arrotondata per difetto;

1.2 – Il prezzo massimo arrotondato, così come sopra determinato, risulta pari a €. 1800 al mq. di Superficie Commerciale, da applicarsi come prezzo massimo nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 1° scaglione (punteggio > 2,7 fino a 3,2) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio;

1.3 – Per favorire interventi edilizi con prestazioni superiori, in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale, agli edifici che rientrano nel 2° scaglione (punteggio > 3,2 fino a 3,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio si potrà applicare un prezzo di vendita non superiore a €. 1850 al mq. di Superficie Commerciale;

1.4 – Nel caso in cui gli edifici non raggiungano il 1° scaglione (punteggio < 2,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio si potrà applicare un prezzo di vendita non superiore a €. 1750 al mq. di Superficie Commerciale;

1.5 – Tenuto conto dei parametri utilizzati nell'elaborato 03 del vigente P.O. per la definizione del costo di realizzazione al mq riconoscibile, quali le quotazioni OMI, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e c.c.) e indagini di mercato, si ritiene necessario aggiornare tali dati, limitatamente alle convenzioni ancora da stipulare, in caso di un apprezzabile scostamento rispetto ai dati utilizzati. Si ritiene scostamento apprezzabile una variazione del più o meno 5% dei valori utilizzati da verificarsi con cadenza biennale. Una volta stipulata la convenzione, i prezzi massimi di cessione in essa definiti saranno rivalutati secondo le variazioni stabilite dall'indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione



dalla firma della convenzione al momento di stipula del contratto notarile di compravendita;

1.6 – Ai fini della determinazione del prezzo di cessione, (€/mq) dei singoli alloggi di cui sopra la superficie commerciale sarà calcolata come somma di:

100% della superficie calpestabile dell'alloggio;

100% dei muri perimetrali fino allo spessore max di cm 50 dell'alloggio e dei locali accessori;

50% dei muri perimetrali in comune fino allo spessore max di 25 cm dell'alloggio e dei locali accessori;

75% di eventuali mansarde con altezza minima di mt 2,40;

60% delle sup.calp. delle verande coperte e chiuse da almeno due lati collegate ai vani principali;

60% delle sup. calp. delle cantine e locali seminterrati con altezza minima di mt 2,40;

35% delle sup. calp. di balconi e terrazze in aggetto collegate ai vani principali;

45% delle sup. calp. dei box in autorimessa collettiva;

60% delle sup. calp. dei box singoli (collegati ai vani principali);

50% delle sup. calp. dei box singoli (non collegati ai vani principali);

35% delle superfici dei posti auto coperti riservati in autorimessa collettiva;

20% delle superfici di posti auto scoperti riservati;

15% delle superfici di giardini di pertinenza dei singoli appartamenti;

2 – Criteri per la determinazione del canone di locazione calmierato di alloggi ERS

2.1 – Per la determinazione del canone di locazione calmierato di alloggi ERS, in analogia con quanto utilizzato per gli interventi PEEP, si ritiene adeguato applicare come canone massimo mensile il 3,85% arrotondato da calcolarsi al mq. di superficie, dopo definita, del valore del prezzo massimo convenzionato di vendita come sopra stabilito;

Il canone così determinato è da intendersi escluso IVA di legge, se dovuta. In ogni modo detto canone di locazione non potrà essere superiore a quanto stabilito dalla legge che regola i canoni di locazione di immobili urbani adibiti a civile abitazione in vigore alla data di stipula dell'atto di locazione (accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione per Prato ed i Comuni della Provincia ai sensi delle L. 431/98 e n. 2/02 e s.m.i., D.M. 16/01/2017 e s.m.i.);

2.2 – Il canone massimo di locazione annuale arrotondato, da applicarsi nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 1° scaglione (punteggio > 2,7 fino a 3,2) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio, non potrà essere superiore ad €. 69,00 (€ 5,750 al mese) al mq. di superficie come successivamente

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del 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.



definita al punto 2.6;

2.3 – Per favorire interventi edilizi con prestazioni superiori, il canone massimo di locazione annuale arrotondato, da applicarsi nel caso di edifici che in relazione alla sostenibilità energetico-ambientale rientrano nel 2° scaglione (punteggio > 3,2 fino a 3,7) previsto dall'art. 90 del vigente regolamento edilizio, non potrà essere superiore ad € 71,00 (€ 5,916 al mese) al mq. di superficie come successivamente definita al punto 2.6;

2.4 – Nel caso in cui gli edifici non rientrano neanche nel 1° scaglione (punteggio < 2,7) il canone massimo di locazione annuale arrotondato da applicarsi non potrà essere superiore ad € 67,00 (€ 5,583 al mese) al mq. di superficie come successivamente definita al punto 2.6;

2.5 – Si ritiene che la Giunta Comunale possa aggiornare i canoni massimi di locazione, limitatamente alle convenzioni ancora da stipulare, nel caso di un apprezzabile scostamento rispetto ai dati utilizzati per la loro determinazione. Si ritiene scostamento apprezzabile una variazione del più o meno 5% dei valori utilizzati da verificarsi con cadenza biennale. Una volta stipulata la convenzione, la revisione dei canoni di locazione potrà avvenire annualmente, adeguando il canone con una maggiorazione non superiore al 75% dei valori Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ai sensi dell'art. 24 della L. n. 392/1978. Il Canone così determinato è da intendersi escluso IVA di legge se dovuta;

2.6 – Ai fini della determinazione del canone annuo e mensile di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al precedente comma sarà applicato in base alla Superficie definita dal DPR 23 marzo 1998, n. 138, al netto delle mura perimetrali, tamponature e tramezzature, ovvero calcolata come somma di:

- l'intera superficie netta dell'unità immobiliare, al netto dei muri interni e perimetrali, inclusiva dei locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali e delle superfici di collegamento verticale ad uso esclusivo, computato in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- lo 0,50 dei locali accessori, ovvero cantine e soffitte e posto auto coperto, collegati all'unità principale se di altezza > di m. 2,40;
- lo 0,35 dei sottotetti non abitabili, collegati all'unità principale se di altezza minima > di m. 1,50 e di altezza media inferiore a m. 2,40;
- lo 0,25 dei locali accessori, ovvero cantine e soffitte e posto auto coperto, non collegati all'unità principale se di altezza m. > di m. 2,40;
- lo 0,30 della superficie utile dei balconi e terrazze al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 mq, lo 0,10 per superfici superiori;
- lo 0,15 della superficie utile dei balconi e terrazze non al piano dell'unità principale fino alla superficie di 25 mq, lo 0,05 per superfici superiori;
- lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore fino a copertura della superficie totale dell'unità immobiliare, lo 0,02 per le superfici eccedenti;

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.



- lo 0,50 della superficie delle autorimesse /box singoli;

3 – Durata della convenzione per alloggi da alienare a prezzo convenzionato

3.1 – La durata della convenzione per alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia A) è di 20 (venti) anni decorrenti dalla data della dichiarazione di agibilità;

4 – Durata della convenzione in merito al canone di locazione calmierato

4.1 – La durata della convenzione per alloggi da locare a canone calmierato (Tipologia B) è di 15 (quindici) anni per la locazione a canone calmierato + i successivi 5 anni per la vendita a prezzo concordato), per un totale di 20 anni decorrenti dalla data della dichiarazione di agibilità;

4.2 – Per la durata della convenzione (Tipologia A+B) prevista per i casi in cui la realizzazione di un edificio comprende sia alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia A), sia alloggi da locare a canone calmierato (Tipologia B) si dovrà fare riferimento, in base alla destinazione degli alloggi, rispettivamente a quanto previsto per ognuna delle due tipologie nei precedenti punti 3.1 e 4.1;

5 – Modalità di individuazione e requisiti soggettivi di acquirenti e locatari degli alloggi ERS

5.1 – La realizzazione di interventi ERS dovrà essere adeguatamente pubblicizzata nel cartellone di cantiere. Almeno sei mesi prima della fine lavori, a cura e spese del soggetto Attuatore, verrà reso pubblico, mediante pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale e sul sito internet istituzionale dell'A.C., il numero di alloggi ERS da alienare a prezzo concordato o da locare a canone calmierato, specificando modalità e tempistica per la richiesta della fruizione da parte dei soggetti interessati;

5.2 – I fruitori degli alloggi di ERS devono possedere i requisiti soggettivi di seguito riportati, equiparabili a quelli previsti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata;

- a) - Avere la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente alla Unione Europea; i cittadini stranieri hanno diritto di accesso secondo quanto previsto dalle disposizioni statali che regolano la materia;

- b) - Avere la residenza anagrafica o attività lavorativa, stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni;

- c) – situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale, determinata con i criteri di cui al regolamento adottato con decreto PCM 05.12.2013 n. 159 deve risultare non superiore ad € 38.734,27 di valore ISEE (importo ISEE da aggiornarsi con deliberazione della Giunta Comunale in base a quanto eventualmente indicato a modifica dalla Regione Toscana per l'accesso all'edilizia agevolata o HS) in modo tale da garantire un mix sociale e di reddito del nucleo familiare;

Documento sottoscritto con firma digitale. L'originale informatico è stato predisposto presso il Comune di Prato ai sensi del 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.



- d) – assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero;

- e) – assenza di titolarità da parte dei componenti il nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore ad € 40.000 ad eccezione dei casi in cui tale valore risulti superiore al suddetto limite per l'accertata necessità di utilizzo di tali beni per lo svolgimento della propria attività lavorativa;

- f) – assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con contributi pubblici o finanziamenti agevolati concessi per l'acquisto in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altre enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

5.3 – Con l'obiettivo di garantire un mix sociale, gli alloggi, destinati ai fruitori aventi i requisiti soggettivi sopra definiti, saranno prioritariamente locati e alienati ai soggetti definiti al punto A4 dell'allegato "A" della D.G.R.T. n. 343 del 16.05.2011 a cui si rimanda e di seguito riportati sinteticamente:

- a) Nucleo familiare a basso reddito, anche monoparentale o monoreddito;

- b) Giovane coppia (coniugati o conviventi con una persona di età non superiore a 34 anni);

- c) Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate (uno di età superiore a 65 anni);

- d) Studenti fuori sede (max 26 anni residenti a più di un'ora di percorrenza con mezzi pubblici);

- e) Soggetti sottoposti a procedure di rilascio (sfratto esecutivo dell'autorità Giudiziaria);

- f) Altri soggetti con requisito di cui all'art. 1, L. 9/07 (familiare con disabilità superiore al 66%);

- g) Immigrati regolari a basso reddito residenti da più di 10 anni in Italia o 5 anni nella Regione;

5.4 – Al termine del periodo di locazione a canone calmierato, per il restante periodo di validità della convenzione, gli alloggi dovranno essere alienati secondo l'ordine di seguito indicato:

1. Offerta agli inquilini ad un prezzo non superiore a quello massimo rivalutato previsto dall'apposita convenzione, in forma collettiva, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;

2. Offerta agli inquilini ad un prezzo non superiore a quello massimo rivalutato previsto dall'apposita convenzione, in forma individuale, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;

3. Cessione degli alloggi sul mercato ad un prezzo non superiore a quello massimo rivalutato previsto dall'apposita convenzione, con offerta di prelazione al Comune che potrà avvalersene entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione;



5.5 - Il contratto di locazione non potrà essere ceduto a terzi;

6 - Criteri e modalità di assegnazione degli alloggi ERS nel caso siano gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da proprio soggetto affidatario.

6.1 - Gli stessi requisiti sopra indicati devono essere posseduti anche nel caso in cui la gestione degli alloggi da destinare alla locazione venga assunta dall'Amministrazione Comunale (A.C.), che li gestirà direttamente o tramite o da proprio soggetto affidatario (vedi NTA PO art 31, c. 4d);

In questo caso l'A.C. si riserva il diritto di destinare gli alloggi in locazione anche a soggetti con caratteristiche diverse da quanto sopra indicato fino al raggiungimento del 20%, arrotondato all'intero superiore, del numero di alloggi di ERS;

6.2 - Nel caso in cui non risultassero locati da parte dei soggetti attuatori gli alloggi ERS entro il termine stabilito nella specifica convenzione, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di indicare i soggetti aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 5.2 purché alla data di stipula del contratto di locazione l'incidenza del canone non superi il 30% del reddito familiare;

7 – Caratteristiche degli alloggi

7.1. - Si ritiene che, in analogia ai precedenti interventi di edilizia residenziale convenzionata, le dimensioni degli alloggi ERS debbano essere comprese fra un minimo di 45 mq. ed un massimo di 110 mq di Superficie Netta come definita al precedente punto 2.6;

7.2 – le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura degli alloggi saranno quelle risultanti dal Piano Attuativo approvato e del Permesso di costruire rilasciato dal Comune e dovranno essere eseguite conformemente alla normativa vigente per l'edilizia, gli impianti e le strutture;

7.3 - Le eventuali varianti dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune. Tali varianti non potranno comunque dare luogo alla realizzazione di alloggi con caratteristiche qualitative inferiori al livello qualitativo minimo previsto dalla Regione per interventi di edilizia agevolata né alla realizzazione di alloggi con caratteristiche classificabili di lusso secondo la normativa vigente;

8 - Schemi di convenzione

8.1 - Quanto alle prescrizioni indicate nel comma 5 dell'art. 31 delle NTA del P.O. non trattate nella presente deliberazione, esse sono specificatamente definite negli schemi di convenzione di edilizia sociale ERS che sono stati appositamente predisposti e che si allegano al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la lettera A (convenzione per alloggi da alienare a prezzo convenzionato - Tipologia A), sotto la lettera B (convenzione per alloggi da locare a canone calmierato - Tipologia B) e sotto la lettera C (convenzione per



edifici che comprendono sia alloggi da locare a canone calmierato sia alloggi da alienare a prezzo convenzionato - Tipologia Mista A+B), i quali presuppongono che l'A.C. non si avvalga della facoltà ad essa riconosciuta dall'art. 31, comma 6, delle N.T.A del vigente P.O.;

8.2 - la convenzione disciplinante l'attuazione dell'intervento di ERS dovrà essere stipulata dopo la presentazione del relativo Permesso di Costruire e dopo la comunicazione di esito favorevole, e costituirà elemento essenziale per il rilascio del titolo edilizio;

8.3 - I sopra richiamati schemi di convenzione potranno essere utilizzati, con gli eventuali adeguamenti del caso, anche per interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata all'esterno delle sopra menzionate Aree di Trasformazione nelle quali il Piano Operativo prevede interventi di ERS;

8.4. - Per i Piani Attuativi approvati in forza del previgente Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 70/2001 e successive varianti e recepiti dal vigente Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 159 delle N.T.A. del P.O., si ritengono ancora valide le indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 13/07/2015 e lo schema di convenzione per gli alloggi sociali a canone calmierato con essa approvato;

9 – Assunzione della gestione degli alloggi ERS di Tipo B da parte dell'A.C.

9.1 Limitatamente agli interventi che prevedono alloggi ERS da concedere in locazione a canone calmierato, una volta presentato il Permesso di Costruire, almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula della convenzione il Soggetto Attuatore dovrà richiedere formalmente a mezzo PEC all'A.C. se questa intenda assumere direttamente, anche a mezzo di proprio soggetto affidatario, la gestione degli alloggi, ai sensi dell'articolo 31 comma 6 delle NTA del vigente Piano Operativo;

9.2 - In caso di risposta negativa o di mancata risposta da parte dell'A.C. nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, si procederà alla stipula della convenzione secondo lo schema allegato alla presente deliberazione e, una volta realizzati gli alloggi, la loro gestione competerà al Soggetto Attuatore, il quale individuerà autonomamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dall'A.C. e prima della prima alienazione o prima locazione dell'alloggio invierà ai Servizi del Comune competenti tutta la documentazione necessaria per la verifica preventiva;

9.3. - Diversamente, in caso di risposta affermativa da parte dell'A.C., si procederà alla stipula della convenzione secondo lo schema che sarà appositamente predisposto ed approvato con successiva Deliberazione della Giunta Comunale;

La Giunta

Vista la relazione del *Dirigente del Servizio Urbanistica Transizione Ecologica e Protezione Civile* che precede;

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.



Visti i commi 258 e 259 dell'art. 1 della L. 244/2007 (che ammettono l'inserimento di volumetria premiale negli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione di ERS);

Vista la L. 9.12.1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" aggiornata con la L. 8.01.2002 n. 2 (Legge Foti) e s.m.i.;

Visto il DPR 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662". ;

Visto il DPCM 5.12.2013 n. 159 "Regolamento concernente la revisione delle modalita' di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)".

Visto l'art. 63 "Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" della Legge Regione Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il governo del Territorio";

Vista la D.G.R.T. n. 343 del 16.05.2011 "Piano nazionale di edilizia abitativa D.P.C.M. 16 Luglio 2009 - Piano coordinato degli interventi della Regione Toscana - Linee guida ed indirizzi operativi per i comuni ammessi al finanziamento" e l'allegato "A";
Visto l'art. 31 delle NTA del Piano Operativo del Comune di Prato;

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 Transizione Ecologica e Protezione Civile, in data 12.04.2023, in ordine alla regolarità tecnica;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Con voti unanimi, resi nelle debite forme di legge,

Delibera

1. di prendere atto e approvare quanto contenuto nella relazione che precede;
2. di assumere quali criteri per la determinazione del prezzo massimo convenzionato di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) convenzionata previsti nel terzo comma dell'art. 21 delle N.T.A. del vigente Piano Operativo quelli indicati nella relazione che precede dal punto 1.1 al punto 1.4, con le modalità di aggiornamento indicate al punto 1.5, calcolando la superficie così come specificato nel punto 1.6;
3. di assumere quali criteri per la determinazione del canone di locazione calmierato degli alloggi ERS di cui sopra quelli indicati nella relazione che precede dal punto 2.1 al punto 2.4, con le modalità di aggiornamento indicate al punto 2.5, calcolando la superficie così come specificato nel punto 2.6.;

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.



4. di stabilire che la durata della convenzione per alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia A) è di 20 (venti) anni decorrenti dalla data della dichiarazione di agibilità;
5. di stabilire che la durata della convenzione per alloggi a canone calmierato (Tipologia B) è di 15 (quindici) anni per la locazione a canone calmierato più i successivi 5 anni per la vendita a prezzo concordato), per un totale di 20 anni decorrenti dalla data della dichiarazione di agibilità. Di stabilire che per i casi in cui la realizzazione di un edificio comprenda sia alloggi da alienare a prezzo convenzionato (Tipologia A), sia alloggi da locare a canone calmierato (Tipologia B) si dovrà fare riferimento, in base alla destinazione degli alloggi, alla durata prima prevista per ognuna delle due tipologie;
6. di stabilire che la modalità di individuazione degli acquirenti/locatari degli alloggi sono indicate sinteticamente nella relazione che precede al punto 5.1 ed al punto 6.2, con la definizione dei requisiti soggettivi indicati al punto 5.2;
7. di stabilire quali criteri di priorità per i fruitori di alloggi ERS quelli indicati nella relazione che precede al punto 5.3 con modalità di alienazione, al termine del periodo di locazione a canone agevolato per il restante periodo di validità della convenzione, secondo l'ordine indicato al punto 5.4;
8. di stabilire quali criteri e modalità di assegnazione di alloggi da destinare alla locazione, nel caso in cui la gestione venga assunta dall'Amministrazione Comunale (A.C.) o da proprio soggetto affidatario, quelli indicati nella relazione che precede al punto 6.1.
9. di stabilire che le dimensioni degli alloggi ERS dovranno essere comprese fra un minimo di 45 mq. ed un massimo di 110 mq di Superficie Netta come definita al punto 2.6 della narrativa, e che tali alloggi dovranno possedere le caratteristiche esposte ai punti 7.2 e 7.3 della narrativa;
10. di approvare gli schemi di convenzione di edilizia sociale ERS, allegati alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale sotto la lettera A (convenzione per alloggi da alienare a prezzo convenzionato - Tipologia A), sotto la lettera B (convenzione per alloggi da locare a canone calmierato - Tipologia B) e sotto la lettera C (convenzione per edifici che comprendono sia alloggi da locare a canone calmierato sia alloggi da alienare a prezzo convenzionato – Tipologia Mista A+B), i quali presuppongono che l'A.C. non si avvalga della facoltà ad essa riconosciuta dall'art. 31, comma 6, delle N.T.A del vigente P.O. e definiscono in particolare gli elementi indicati nel comma 5 del predetto articolo non trattati nella presente deliberazione, oltre a garanzie, penali, sanzioni, vincoli e modalità procedurali di realizzazione degli interventi, vendita e locazione degli alloggi, rivalutazione di prezzi e canoni, monitoraggio dell'attuazione;
11. di incaricare il dirigente del Servizio Urbanistica, Transizione ecologica e Protezione civile alla sottoscrizione delle suddette convenzioni;
12. di precisare che tali schemi potranno essere utilizzati, con gli eventuali adeguamenti del caso, anche per interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata all'esterno delle sopra menzionate Aree di Trasformazione nelle quali il Piano Operativo prevede interventi di ERS;

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.



13. di prevedere che la convenzione disciplinante l'attuazione dell'intervento di ERS dovrà essere stipulata dopo la presentazione del relativo Permesso di Costruire e dopo la comunicazione di esito favorevole, e costituirà elemento essenziale per il rilascio del titolo edilizio;

14. di dare atto che, per i Piani Attuativi approvati in forza del previgente Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 70/2001 e successive varianti e recepiti dal vigente Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 159 delle N.T.A. del P.O., restano valide le indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 13/07/2015 e lo schema di convenzione per gli alloggi sociali a canone calmierato con essa approvato;

15. di stabilire, limitatamente agli interventi che prevedono alloggi ERS da concedere in locazione a canone calmierato, che:

- una volta presentato il Permesso di Costruire e almeno 60 (sessanta) giorni prima della stipula della convenzione il Soggetto Attuatore dovrà richiedere formalmente a mezzo PEC all'A.C. se questa intenda assumere direttamente, anche a mezzo di proprio soggetto affidatario, la gestione degli alloggi, ai sensi dell'articolo 31 comma 6 delle NTA del vigente Piano Operativo;
- in caso di risposta negativa o di mancata risposta da parte dell'A.C. nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, si procederà alla stipula della convenzione secondo lo schema allegato alla presente deliberazione e, una volta realizzati gli alloggi, la loro gestione competerà al Soggetto Attuatore, il quale individuerà autonomamente i soggetti in possesso dei requisiti stabiliti dall'A.C. e prima della prima alienazione o prima locazione dell'alloggio invierà ai Servizi del Comune competenti tutta la documentazione necessaria per la verifica preventiva;
- diversamente, in caso di risposta affermativa da parte dell'A.C., si procederà alla stipula della convenzione secondo lo schema che sarà appositamente predisposto ed approvato con successiva Deliberazione della Giunta Comunale.

Delibera altresì, con voti parimenti unanimi, di dichiarare il presente atto, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

(omissis il verbale)

Letto, firmato e sottoscritto,

Il Segretario Generale Simonetta Fedeli

il Vice Sindaco Simone Faggi



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

Documenti Allegati Pubblicabili

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
allegato A_schema convenzione tipologia A	all- A_schema_convenzione_ERS_tipo A.pdf	11/04/2023
26B20903320C2583F4A683D623431D87A810E6FF2D534984211EF6A7B17299B8		
allegato B_schema convenzione tipologia B	all- B_schema_convenzione_ERS_tipo B.pdf	11/04/2023
881730DCD5E792B9E3E85A00C8BF7A8443F63D66CF8F572AD293736D03758BE4		
allegato C_schema convenzione tipologia mista A+B	all- C_schema_convenzione_ERS_tipo- A-B.pdf	11/04/2023
78EADC0CD363545BA9B9296661540C5B1B9626650489826CEF8D20B31AFD7FB9		
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE_PG_2023_138.odt.pdf.p7 m	12/04/2023
52BA8C445611A2CE05FED99E99BC0DBAE14049B95C7BE2E1D57AB9A4CACCA4FC		

Documenti Allegati Parte integrante

Titolo	Nome File	Data
Impronta		
allegato A_schema convenzione tipologia A	all- A_schema_convenzione_ERS_tipo A.pdf	11/04/2023
26B20903320C2583F4A683D623431D87A810E6FF2D534984211EF6A7B17299B8		
allegato B_schema convenzione tipologia B	all- B_schema_convenzione_ERS_tipo B.pdf	11/04/2023
881730DCD5E792B9E3E85A00C8BF7A8443F63D66CF8F572AD293736D03758BE4		
allegato C_schema convenzione tipologia mista A+B	all- C_schema_convenzione_ERS_tipo- A-B.pdf	11/04/2023
78EADC0CD363545BA9B9296661540C5B1B9626650489826CEF8D20B31AFD7FB9		

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:

SIMONE FAGGI

codice fiscale FGGSMN74A11G999H

num.serie: 3796288631546033915

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 23/01/2023 al 23/01/2026

SIMONETTA FEDELI

codice fiscale FDLSNT63S65F205T

num.serie: 8114240429578151547

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 13/02/2022 al 23/02/2024