



COMUNE DI PARMA
SEGRETERIA GENERALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE N. 22 DELL'ADUNANZA DEL
CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 28/09/2007

Deliberazione n. 140 / 22

L'anno duemilasette, questo giorno ventotto (28) del mese di settembre alle ore 16:40 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1^a convocazione, il Consiglio comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza del Dott. Elvio Ubaldi, nella sua qualità di Presidente, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Vice Segretario Generale del Comune avv. Salvatore Caroppo, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento in calce risultano presenti n. 34 Consiglieri e precisamente:

VIGNALI PIETRO	Presente	LIBE' STEFANO	Presente
ABLONDI MARCO	Presente	MANTELLI CARLA	Assente
AGNETTI ROBERTO	Presente	MICHELOTTI GIOVANNA	Presente
AGOLETTI MATTEO	Presente	MOINE MASSIMO	Presente
AMADEI DANILO	Presente	PAGLIARI GIORGIO	Presente
BENECCHI MARIO	Presente	PALLINI FABRIZIO	Presente
BERTORELLI FRANCO	Presente	PANTANO GIUSEPPE	Presente
BIACCHI GABRIELLA	Assente	PERI ALFREDO	Presente
BIANCHI STEFANO	Presente	PIZZIGONI PAOLO	Assente
BORRI NATALIA	Assente	RICCI GIOVANNI	Assente
BOSCARATO BENITO SERGIO	Presente	SANDRONI FERDINANDO	Presente
CALESTANI GIAN PIETRO	Presente	TALIANI MARIO	Presente
CASELLI MATTEO	Presente	TEDESCHI DANTE	Presente
CATTABIANI FRANCO	Presente	TORREGGIANI FRANCO	Presente
COLI MASSIMO	Presente	UBALDI ELVIO	Presente
CONFORTI PAOLO	Assente	VALDRE' MARIA VITTORIA	Presente
CRIALESI ESPOSITO GIUSEPPE	Assente	VARIATI MARIO	Presente
GUARNIERI MARIA TERESA	Presente	VESCOVI MAURIZIO	Presente
GUASTI VITTORIO	Presente	ZANNONI GIANFRANCO	Presente
IOTTI MASSIMO	Presente	ZENNARO MARIA RITA	Presente
LA MANTIA CARMELO	Presente		

Risultano inoltre presenti, all'inizio della seduta, senza diritto di voto, gli Assessori Buzzi Paolo, Somenzi Pietro, Monteverdi Costantino, Trasatti Massimo, Lavagetto Giampaolo, Zoni Paolo, Manfredi Francesco, Sassi Cristina, Lasagna Lorenzo

Fungono da scrutatori i sigg: Bianchi, Taliani e Vescovi.

Oggetto: Approvazione dello schema tipo di convenzione disciplinante le quote di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione diretta dei proprietari - soggetti attuatori relativamente alle schede norma di cui all'art. 53 del POC RUE . I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 5164/2007 del 21/09/2007

OGGETTO: Approvazione dello schema tipo di convenzione disciplinante le quote di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione diretta dei proprietari - soggetti attuatori relativamente alle schede norma di cui all'art. 53 del POC RUE . I.E.

Nel corso della discussione sull'argomento in oggetto, i cons. Guasti e Moine hanno presentato il seguente emendamento alla proposta di delibera depositata:

“all'articolo 17 il comma 1 lettera C è sostituito da:

a garantire per un periodo di due mesi dalla stipula della presente convenzione, con riferimento ad ogni singolo edificio, la priorità di assegnazione per un 40% del totale degli alloggi, arrotondato all'unità superiore, alle famiglie intese come società naturale fondata sul matrimonio (art. 29 costituzione) e per il restante 50% del totale, arrotondato all'unità superiore, ai nuclei famigliari con figli minori, nuclei famigliari con invalidi con invalidità superiore al 45%, ai nuclei famigliari che ospitano anziani oltre i 70 anni, agli anziani oltre i 70 anni. Per nucleo famigliare si intende, oltre al nucleo i cui componenti siano uniti da vincolo matrimoniale il nucleo in cui la coabitazione anagrafica sussista da almeno 3 anni. Dette famiglie e nuclei famigliari devono anche risultare residenti nel Comune di Parma da almeno 5 anni.”

Posto in votazione l'emendamento ottiene il seguente risultato:

consiglieri presenti n. 34 e n. 31 votanti

n. 22 voti favorevoli

n. 9 voti contrari (Ablondi, Amadei, Caselli, Iotti, Pagliari, Peri, Torreggiani, Vescovi e Zennaro)

n. 3 astenuti (Guarnieri, Sandroni e Zannoni)

Nel corso della discussione sull'argomento in oggetto, i membri della Commissione Urbanistica ed Edilizia hanno presentato il seguente emendamento alla proposta di delibera depositata:

“proposta emendamento art. 13 comma 1.2:

dopo le parole <<l'elenco e l'individuazione dell'inventuto>> inserire: <<nei successivi sei mesi il Comune avrà la prelazione sull'assegnazione fornendo un elenco di potenziali assegnatari al soggetto attuatore con i requisiti di cui al comma 1>>

entra il cons. Crialesi Esposito pr. 35

Posto in votazione l'emendamento ottiene il seguente risultato:

a voti unanimi dei n. 35 consiglieri presenti e votanti.

entra la cons.ra Biacchi ed escono i conss. Guarnieri e Agnetti pr. 34

Nel corso della discussione sull'argomento in oggetto, la cons.ra Biacchi ha presentato il seguente emendamento alla proposta di delibera depositata:

“emendamento convenzione:

inserire alla fine dell'art. 10 – Possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di esercitare il diritto di prelazione degli immobili ceduti nei primi cinque anni, entro 30 gg. dalla comunicazione di vendita dell'alloggio.

Nei successivi anni e fino alla scadenza della convenzione edilizia, il venditore dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale la volontà di vendita dell'immobile.

L'Amministrazione Comunale nei successivi 30 gg potrà esercitare diritto di prelazione al fine di evitare speculazioni edilizie, avendo la possibilità di ricollocare gli immobili a persone bisognose.”

Posto in votazione l'emendamento ottiene il seguente risultato:

consiglieri presenti n. 34 e n. 32 votanti

n. 11 voti favorevoli

n. 21 voti contrari (Agoletti, Benecchi, Bertorelli, Bianchi, Calestani, Cattabiani, Coli, Guasti, La Mantia, Libe', Michelotti, Moine, Pallini, Pantano, Ricci, Sandroni, Ubaldi, Valdrè, Variati, Vignali e Zannoni)

n. 2 astenuti (Taliani, Boscarato)

respinto

Nel corso della discussione sull'argomento in oggetto, i conss. Pagliari, Guarnieri, Amadei, Crialesi Esposito, Torreggiani, Pizzigoni, Peri, Caselli, Iotti, Vescovi, Ablondi hanno presentato il seguente emendamento alla proposta di delibera depositata:

“emendamento all'art. 13 della Convenzione:

Al I comma dell'art. 13 dopo <<requisiti >> aggiungere <<sulla base di graduatorie pubbliche previa emanazione di bandi pubblici con predeterminazione dei criteri da parte del Consiglio Comunale>>”

entrano i conss. Agnetti e Guarnieri ed escono i conss. Biacchi e Crialesi Esposito pr. 34

Posto in votazione l'emendamento ottiene il seguente risultato:

consiglieri presenti e votanti n. 34

n. 10 voti favorevoli

n. 24 voti contrari (Agnetti, Agoletti, Benecchi, Bertorelli, Bianchi, Boscarato, Calestani, Cattabiani, Coli, Guasti, La Mantia, Libe', Michelotti, Moine, Pallini, Pantano, Ricci, Sandroni, Taliani, Ubaldi, Valdrè, Variati, Vignali e Zannoni)

respinto

entra il cons. Ricci ed esce il cons. Tedeschi pr. 34

Pertanto, alla luce degli emendamenti apportati nel corso della seduta, la proposta di deliberazione viene messa in votazione ed approvata come appresso:

consiglieri presenti e votanti n. 34

voti favorevoli n. 24

voti contrari n. 10 (Ablondi, Amadei, Caselli, Guarnieri, Iotti, Pagliari, Peri, Torreggiani, Vescovi e Zennaro)

Quindi, il Presidente indice la votazione della immediata eseguibilità con il seguente risultato:

consiglieri presenti e votanti n. 34

voti favorevoli n. 24

voti contrari n. 10 (Ablondi, Amadei, Caselli, Guarnieri, Iotti, Pagliari, Peri, Torreggiani, Vescovi e Zennaro)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che la Giunta Regionale, con deliberazione n. 522 del 20/04/1999, ha stabilito ai sensi del primo comma dell'art. 6 della L. 10/77, così come modificato dall'art.7 della L.537/93, il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali;

Considerato che la deliberazione di G.R. n. 522 del 20/04/1999 sopra citata:

- ha approvato, oltre ai dispositivi inerenti al costo di costruzione sopra richiamati, anche gli schemi tipo di convenzione per le abitazioni in proprietà ai sensi dell'art. 31 L.R. 31/2002;
- ha ridefinito l'intera normativa relativa al costo di costruzione secondo gli allegati A-B-C-D della delibera stessa;

- ha dato ai Comuni la possibilità di applicare le convenzioni suddette anche agli interventi di precedenti programmi che non siano pervenuti alla stipula;
- ha previsto l'opportunità che tali schemi vengano applicati anche ad interventi futuri che posseggano i requisiti per ottenere finanziamenti agevolati di provenienza statale, regionale o altro;

Dato atto

- che la Regione Emilia Romagna, con la L.R. 21/4/1999 n. 3 di riforma del sistema regionale e locale e successivamente con la legge regionale 8/8/2001 n. 24 che disciplina l'intervento pubblico nel settore abitativo, modifica in modo sostanziale la competenza dei Comuni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP) conferendo agli stessi il compito di disciplinare con propri specifici regolamenti la gestione del patrimonio pubblico con un esplicito rinvio alla normativa privatistica relativa alle obbligazioni e ai contratti di locazione per i profili non puntualmente considerati nella L.R. n. 24/01;
- che il Consiglio Regionale con delibera 12 febbraio 2002 n. 325 ha approvato gli schemi tipo di convenzione per le abitazioni in proprietà, per le abitazioni in locazione permanente e per le abitazioni in locazione a termine da utilizzare per la stipula delle convenzioni inerenti agli interventi di edilizia residenziale pubblica da applicarsi a interventi futuri che posseggano i requisiti per ottenere finanziamenti agevolati di provenienza statale e regionale;

Preso atto :

- che il programma di edilizia residenziale pubblica del Comune di Parma si sviluppa, nel complesso, parallelamente all'attuazione degli interventi privati definiti dalle schede norma del PSC-POC vigente e che, in tale programma di trasformazione urbanistico – edilizia, è prevista una quota destinata ad edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 9/2/2000, sulla base di quanto stabilito con deliberazione di Giunta Regionale n. 522 del 20/04/1999, sono stati approvati, oltre alle determinazioni del costo di costruzione, anche gli schemi tipo per l'edilizia convenzionata ex artt. 7 e 8 della L.10/78 da utilizzare altresì per forme contemplanti le casistiche legate alla prima casa o al riconvenzionamento delle aree in diritto di superficie;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 25/02/03 sono stati approvati tre schemi tipo di convenzione edilizia disciplinanti la concessione di abitazioni in proprietà, in locazione permanente e in locazione a termine in recepimento della delibera di Consiglio Regionale 12 febbraio 2002 n. 325, da utilizzarsi principalmente per convenzionare gli interventi localizzati nel programma di finanziamenti regionali 1999/2000 di ERP;

Ritenuto necessario, secondo quanto sopra richiamato, approvare lo schema di convenzione edilizia tipo, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata in proprietà senza finanziamento statale o regionale, realizzati dai soggetti privati – proprietari dell'area dell'intervento individuata ai sensi dell'art. 53 del POC;

Rilevato:

- che il testo della convenzione è redatto secondo una rivisitazione critica degli schemi e principi che la Regione e lo Stato hanno fino ad oggi approvato in materia di ERP e calato nella particolare tipologia degli interventi di trasformazione urbanistica regolamentati dall'art. 53 del vigente POC;
- che al fine di perseguire l'obiettivo della partecipazione e della trasparenza, l'Assessorato alle Politiche Urbanistiche ed edilizie ha promosso una serie di incontri con le maggiori rappresentanze del mondo imprenditoriale e cooperativo edilizio al fine di raccogliere osservazioni e contributi sull'argomento;
- che la bozza di convenzione così definita è stata a sua volta ripetutamente sottoposta al vaglio della Commissione Consiliare Permanente Urbanistica della passata legislatura la quale, dopo un attento esame e tenuto conto anche delle proposte delle imprese e cooperative edilizie, ha richiesto integrazioni e correzioni al testo originale;
- che a seguito di ciò si elencano i principali argomenti che vengono toccati in forma innovativa rispetto ai dettami delle convenzioni edilizie di memoria storica:
 - particolare attenzione è stata posta sulla qualità costruttiva degli edifici soprattutto in relazione alle loro prestazioni energetiche, introducendo un nuovo sistema di controllo tramite un collaudo tecnico, i cui costi sono forfettariamente a carico dei soggetti attuatori;
 - è stato regolamentato il costo massimo di costruzione;
 - è stata posta particolare attenzione sulle modalità di pagamento degli alloggi;
 - è stata valutata la tipologia dell'utenza che potrà fruire dell'assegnazione degli alloggi in base a requisiti soggettivi e reddituali , con una particolare attenzione alla "famiglia";
 - sono state indicate nuove procedure pubblicistiche sia pubbliche che private a maggior tutela della trasparenza delle assegnazioni e delle vendite degli alloggi.

Ravvisata altresì la necessità:

- di applicare la bozza di convenzione edilizia in argomento agli interventi di ERP, non soggetti a bando pubblico, interni alle schede norma e di attuazione diretta del proprietario dell'area – soggetto attuatore secondo quanto disposto dall'art. 53 del vigente POC ;

- di delegare la Giunta Comunale ad approvare le singole convenzioni che, riprendendo i contenuti dello schema di convenzione suddetto, potranno apportare precisazioni e variazioni connesse alla natura dell'intervento e alle particolari situazioni riguardanti elementi tecnico-operativi e/o procedurali;

Visti:

- il D.M. 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici";
- il D.M. del 5/8/1994 avente ad oggetto "Determinazione dei limiti massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata";
- gli art. 12, 13, 14 e 15 della L.R. n. 24/2001;
- la L. 17 febbraio 1992 n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica";
- la L.R. 25 novembre 2002 n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia";

Ritenuto di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di legge, per garantire nel più breve tempo possibile la chiusura degli accordi già in atto nonché l'offerta di nuovi alloggi convenzionati che potrà avvenire solo in seguito alla stipula delle convenzioni in oggetto;

Visto l'allegato parere favorevole esplicitato dal Direttore del Settore Pianificazione Territoriale in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, nonché l'attestazione che il presente atto deliberativo non comporta obbligo per l'ente, impegni di spesa o diminuzione di entrate;

Preso atto che il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente del Servizio Pianificazione Generale Tiziano di Bernardo;

Sentito il Segretario Generale che riferisce positivamente in merito alla conformità della deliberazione alle leggi, allo Statuto ed ai regolamenti;

DELIBERA

- di approvare l'allegato schema di convenzione edilizia tipo (Allegato), facente parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata in proprietà da realizzarsi, senza finanziamento statale o regionale, dai soggetti privati – proprietari, non derivati

da bando pubblico o assegnazione pubblica, delle aree di intervento individuate ai sensi dell'art. 53 del POC;

- di delegare la Giunta Comunale ad approvare le singole convenzioni che, riprendendo i contenuti dello schema di convenzione suddetto, potranno apportare precisazioni e variazioni connesse alla natura dell'intervento e alle particolari situazioni riguardanti elementi tecnico-operativi e/o procedurali

- di prendere atto che la convenzione si compone dei sotto elencati articoli:

- ART. 1 Conferma delle premesse
- ART. 2 Oggetto della convenzione
- ART. 3 Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi
- ART. 4 Termine di inizio ed ultimazione dei lavori
- ART. 5 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- ART. 6 Opere di allacciamento ai pubblici servizi
- ART. 7 Attrezzature e spazi collettivi
- ART. 8 Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi
- ART. 9 Prezzo di cessione degli alloggi
- ART. 10 Modalità di pagamento
- ART. 11 Aggiornamento dei prezzi di rivendita degli alloggi
- ART. 12 Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica
- ART. 13 Formazione dell'utenza e assegnazione degli alloggi come "prima casa"
- ART. 14 Clausole da inserire negli atti di vendita/assegnazione/locazione degli immobili
- ART. 15 Durata della convenzione
- ART. 16 Trascrizione della convenzione
- ART. 17 Obblighi del soggetto attuatore
- ART. 18 Controlli e sanzioni a carico del concessionario inadempiente

- di dare atto che il Direttore del Settore Pianificazione Territoriale, che ha sottoscritto il parere di regolarità tecnico-amministrativa ha attestato, sotto la sua responsabilità, che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzione di entrate;

- di dare atto che la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di legge, per garantire nel più breve tempo possibile la chiusura degli accordi già in atto nonché l'offerta di nuovi alloggi convenzionati che potrà avvenire solo in seguito alla stipula delle convenzioni in oggetto;

- di prendere atto che il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente del Servizio Pianificazione Generale Tiziano di Bernardo.

Allegato alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

5164/2007 del 21/09/2007

PARERI EX ART. 49, 1° comma del T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 5164/2007 del 21/09/2007 del Settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE di deliberazione del Consiglio Comunale che reca ad oggetto:

Approvazione dello schema tipo di convenzione disciplinante le quote di edilizia residenziale pubblica convenzionata di attuazione diretta dei proprietari - soggetti attuatori relativamente alle schede norma di cui all'art. 53 del POC RUE . I.E.

si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa ed si attesta che l'atto medesimo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzione di entrate e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile.

Sottoscritto digitalmente dal
Dirigente responsabile
Savi Ivano

Parma, 21/09/2007

DELIBERAZIONE N. 140/2007

DEL 28/09/2007

Il processo verbale all'originale viene come appresso sottoscritto:

IL PRESIDENTE: UBALDI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE: CAROPPO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Vice Segretario Generale , su conforme attestazione del Messo Delegato certifica che copia del testo della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 03/10/2007 al 18/10/2007, mentre gli eventuali allegati tecnici sono stati depositati in visione presso l'ufficio Segreteria Generale.

Parma, li 01/10/2007

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

CAROPPO