

COMUNE DI MODENA

Prot. Gen: 2010 / 137689 - PT

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladieci il giorno trenta del mese di novembre (30/11/2010) alle ore 09:00 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

				PR.	AS.
1	PIGHI Giorgio	Sindaco	Presidente	SI	NO
2	COLOMBO Alvaro Vito G.	Vice Sindaco	Assessore	SI	NO
3	PINI Graziano		Assessore	SI	NO
4	SITTA Daniele		Assessore	SI	NO
5	QUERZÈ Adriana		Assessore	SI	NO
6	ALPEROLI Roberto		Assessore	SI	NO
7	NORDI Marcella		Assessore	SI	NO
8	POGGI Fabio		Assessore	SI	NO
9	ARLETTI Simona		Assessore	NO	SI
10	MALETTI Francesca		Assessore	NO	SI
11	MARINO Antonino		Assessore	SI	NO
			TOTALE N.	9	2

Assenti giustificati: Arletti, Maletti

Assiste il Segretario Generale del Comune Pompeo Nuzzolo

Il Presidente pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 679

AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA ANTICIPATA DEGLI ALLOGGI CON VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE A TERMINE - CONDIZIONI E PROCEDURA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che, con propria deliberazione della Giunta n. 122 del 1.2.2010, la Regione Emilia Romagna autorizza la trasformazione del titolo di godimento, esclusivamente in favore del conduttore, sugli alloggi realizzati con contributi pubblici destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine e ne detta le condizioni;
- che la menzionata deliberazione assoggetta, in particolare, l'esercizio della facoltà di divenire proprietari degli alloggi condotti in locazione al parere favorevole del Comune competente;
- che gli alloggi interessati dalla descritta trasformazione del titolo di godimento sono solo quelli realizzati in attuazione delle programmazioni regionali per le politiche abitative;

Dato atto che le abitazioni realizzate sul territorio del Comune di Modena con vincolo vigente di destinazione alla locazione/godimento a termine, sulla base dei citati programmi regionali per le politiche abitative, sono le seguenti:

- = complessivi n. 9 alloggi, sul lotto n. 4, nel comparto P.E.E.P. n. 7 "Bazzini";
- = complessivi n. 40 alloggi, sui lotti nn. 6, 7, 8 e 9, nel comparto P.E.E.P. n. 28 "Panni";
- = complessivi n. 3 alloggi, sui lotti nn. 21 e 22 nel comparto P.E.E.P. n. 23 "Salvo D'Acquisto Nord";
- = complessivi n. 18 alloggi, sui lotti nn. 13, 14, 15 e 16, nel comparto P.E.E.P. n.33 "Galilei 2";
- = complessivi n. 4 alloggi, sul lotto n. 1, nel comparto P.E.E.P. n. 38 "Capitani";
- = complessivi n. 2 alloggi, sul lotto n. 9, nel comparto P.E.E.P. n. 40 "Ganaceto";
- = complessivi n. 14 alloggi, sui lotti nn. 7, 9, 10 e 12, nel comparto P.E.E.P. n. 51 "Cognento";
- = complessivi n. 54 alloggi, sui lotti "A", "B" e "C", nel comparto denominato "Ex Corni";
- = complessivi n. 40 alloggi, sui lotti "A1" e "A2", nel comparto denominato "Ex Acciaierie";

Accertato inoltre che, allo stato, sono in corso di realizzazione, o dovranno essere realizzati, i seguenti interventi edilizi comprendenti alloggi da destinare a locazione/godimento a termine, sempre in forza di finanziamenti rientranti in programmazioni regionali per le politiche abitative:

= Programmi finanziati ma con lavori non ancora iniziati:

- n. 12 alloggi nel "COMPARTO EX FRIGORIFERI GENERALI" (locazione per anni 8),

- n. 96 alloggi nel "COMPARTO EX MERCATO BESTIAME" (locazione per anni 10);

= Programmi finanziati con lavori già iniziati:

- n. 17 alloggi nel "COMPARTO EX MERCATO BESTIAME" (locazione per 10 anni);

Considerato che il reperimento sul mercato di alloggi a prezzi calmierati, teso ad incentivare l'acquisto della prima casa, rappresenta uno dei principali obiettivi di politica sociale perseguiti dal Comune di Modena per il soddisfacimento di un bisogno abitativo sempre crescente;

Riscontrato, peraltro, che il passar del tempo spesso si accompagna a un incremento del desiderio dei locatari di divenire proprietari dell'alloggio occupato, sia per le mutate e più favorevoli condizioni economiche conquistate, sia per sentimento di affezione maturato nei riguardi della casa abitata, sia per il consolidarsi delle abitudini acquisite;

Ritenuto quindi opportuno, per le suesposte considerazioni, agevolare, attraverso lo sfruttamento delle attuali favorevoli condizioni del mercato, l'acquisto anticipato della prima casa ai conduttori degli alloggi destinati alla locazione a termine, anche qualora realizzati in assenza di contributi pubblici per la locazione nell'ambito dei succitati programmi, ciò per coerenza con gli obiettivi di politica abitativa comunale;

Accertato, infatti, che sul territorio del Comune di Modena, oltre a quelli finanziati, sono presenti alloggi, realizzati o in corso di realizzazione, su aree comunali concesse in diritto di superficie e su terreni di privati proprietari, assoggettati al vincolo di destinazione alla locazione per 8, 10, 15 o 20 anni, in forza di obbligazioni assunte con apposite convenzioni in assenza di contributi pubblici destinati alla locazione;

Ritenuto, tuttavia, che detta facoltà possa essere riconosciuta solo ai conduttori, e ai componenti il loro nucleo familiare, che occupino l'alloggio da qualche anno, in conformità con quanto previsto dalla richiamata deliberazione regionale e per non vanificare le finalità degli interventi realizzati o in corso di realizzazione, prevedendo una durata minima contrattuale di anni tre alla data di richiesta dell'autorizzazione;

Considerato, tuttavia, che l'operazione di cui sopra necessiterà il reperimento, da parte di questo Comune, di nuove risorse volte al soddisfacimento della domanda abitativa di una fascia di popolazione non ancora in grado di aggredire il mercato degli alloggi in proprietà e bisognosa di abitazioni in locazione a canoni calmierati;

Ritenuto quindi, di autorizzare la vendita degli alloggi già abitati, destinati alla locazione/godimento a termine, sia fruente di contributi pubblici, ai sensi della deliberazione regionale in premessa richiamata, sia in forza di convenzioni comunali e non fruente di finanziamenti, introducendo tuttavia un prezzo/contributo, da corrispondere al Comune, allo scopo di contemperare le esigenze proprie degli attuali conduttori e locatori, interessati all'alienazione anticipata degli immobili, con la domanda emergente di nuovi

alloggi in locazione;

Ritenuto equo fissare detto corrispettivo/contributo come segue:

- in una somma pari al 1,5 % del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, in caso di alienazione anticipata delle abitazioni il cui vincolo di destinazione alla locazione fu posto verso una controprestazione (alloggi fruanti di contributo pubblico ed alloggi realizzati come "bonus edificatorio", di cui alla variante al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 93/2003, o ai sensi della Parte III al Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative degli artt. 16.10 e 16.7 Bis del testo coordinato delle norme di PSC-POC -RUE);

- in una somma pari al 1% del medesimo prezzo per le abitazioni il cui vincolo alla locazione fu imposto senza alcuna controprestazione (alloggi realizzati in conseguenza della procedura avviata con avviso pubblico, approvato con propria deliberazione n. 1155/2002);

Ritenuto di porre a carico del proprietario dell'alloggio il corrispettivo per l'autorizzazione comunale di cui sopra;

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

Su proposta del Dirigente Responsabile del Servizio Pianificazione urbanistica e Politiche abitative, ing. Loris Benedetti, a ciò appositamente delegato con atto del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità, arch. Marco Stancari, prot. n. 41848 del 9.4.2010;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione territoriale, Trasporti e Mobilità, arch. Marco Stancari, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Visto che il Dirigente di cui sopra attesta che il presente atto non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

D e l i b e r a

- di autorizzare la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi realizzati con contributi pubblici destinati alla locazione o all'assegnazione in godimento a termine in attuazione delle programmazioni regionali di politiche abitative, in base alla procedura disciplinata con deliberazione della Giunta n. 122 del 1.2.2010 e meglio definita dal Servizio Politiche Abitative della Regione medesima con propria nota intitolata: "Trasformazione del titolo di godimento di alloggi di edilizia agevolata";

- di consentire, altresì, la trasformazione del titolo di godimento degli alloggi non realizzati con contributi pubblici, ma destinati alla locazione o all'assegnazione in

godimento a termine in forza di obbligazioni assunte con convenzioni comunali per le motivazioni espresse in narrativa;

- di stabilire che le autorizzazioni comunali di cui sopra saranno rilasciate alle seguenti condizioni:

= che la vendita avvenga esclusivamente a favore del conduttore e/o dei componenti il suo nucleo familiare;

= che il contratto di locazione con il medesimo conduttore sia stato stipulato da almeno 3 anni, alla data della richiesta ricevuta dal Comune;

= che il proprietario corrisponda al Comune una somma determinata in misura pari al 1,5% del prezzo massimo degli alloggi fruanti di contributo pubblico e degli alloggi realizzati come "bonus edificatorio", di cui alla variante al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 93/2003, o ai sensi della Parte III al Regolamento contenente i criteri e le modalità applicative degli artt. 16.10 e 16.7 Bis del testo coordinato delle norme di PSC-POC-RUE; ovvero al 1% del prezzo massimo di cessione degli alloggi realizzati in conseguenza della procedura avviata con avviso pubblico approvato con propria deliberazione 1155/2002, sulla base di quanto espresso in narrativa;

- di precisare che per nucleo familiare, parimenti autorizzato all'acquisto dell'alloggio, debba intendersi ogni componente la famiglia anagrafica del conduttore, purché presente nel suo stato di famiglia sin dalla data di stipula del contratto di locazione ovvero da almeno tre anni alla data della richiesta ricevuta dal Comune, in caso di contratto stipulato anteriormente;

- di stabilire che il procedimento preordinato al rilascio dell'autorizzazione alla vendita anticipata dell'alloggio destinato alla locazione a favore del conduttore abbia inizio con la presentazione di un'istanza del proprietario, corredata dalla richiesta del locatario e da copia del contratto di locazione, quest'ultima qualora non già in possesso dell'Amministrazione comunale;

- di stabilire che, entro 30 giorni dalla presentazione della quietanza dell'ultimo pagamento dei corrispettivi dovuti, rispettivamente, alla Regione e al Comune, l'Amministrazione comunale emetterà un provvedimento con cui:

= autorizzerà il soggetto proprietario ad alienare l'immobile all'attuale Conduttore;

= determinerà il prezzo massimo di cessione dell'alloggio;

= indicherà quali clausole dovranno essere inserite nel rogito medesimo;

= autorizzerà il Notaio a non riportare annotazioni relative al vincolo di destinazione alla locazione nelle apposite sezioni dei registri immobiliari con riferimento all'abitazione oggetto di compravendita;

- di porre a carico dell'attuale proprietario il prezzo per l'autorizzazione comunale;

- di dare atto che detto prezzo/contributo costituisce un modo per il reperimento delle

risorse necessarie a incrementare l'offerta di nuove abitazioni da destinare alla locazione a canoni calmierati per le classi meno abbienti;

- di stabilire che Responsabile del suindicato procedimento sarà il Dirigente del Settore Pianificazione territoriale, Trasporti e Mobilità;

- di attribuire alla presente deliberazione immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
f.to Pighi

Il Segretario Generale
f.to Pompeo Nuzzolo

=====

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Segretario Generale
f.to Pompeo Nuzzolo

COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione Territoriale, Trasporti e Mobilità

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 679 del 30/11/2010

Oggetto: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA ANTICIPATA DEGLI ALLOGGI
CON VINCOLO DI DESTINAZIONE ALLA LOCAZIONE A TERMINE -
CONDIZIONI E PROCEDURA

- Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di
deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
f.to STANCARI Marco

Modena, 16.11.2010

- Si attesta che il presente atto non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata,
ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Il Dirigente Responsabile
f.to STANCARI Marco

Modena, 16.11.2010

Assessore proponente
f.to SITTA Daniele