



**Deliberazione della Giunta Comunale
n. 144 del 21 dicembre 2023**

Oggetto: QUANTIFICAZIONE DEL COSTO UNITARIO PER LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD DI ALLOGGI SOCIALI AI SENSI DELL'ART. 118 N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventitre il giorno ventuno del mese di Dicembre, presso: Sede comunale, a seguito di convocazione del Sindaco, alle ore 17:00, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari all'ordine del giorno.

All'appello risultano:

CASINI FRANCESCO	Sindaco	P
FREZZI PAOLO	Vice Sindaco	P
CELLINI FRANCESCA	Assessore	P
MINELLI ENRICO	Assessore	P
FRANCOIS ELEONORA	Assessore	P
PIGNOTTI FRANCESCO	Assessore	P

Presiede la seduta il Sindaco, DOTT. FRANCESCO CASINI.

E' presente altresì, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, il Segretario Generale, DOTT. FERDINANDO FERRINI.

Verificato il numero legale, il Sindaco che presiede procede alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Bagno a Ripoli è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 31 luglio 2023 e di Piano Operativo (PO) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 31 luglio 2023;

RICHIAMATO l'art. 63 della L.R.T. 10 novembre 2014 n. 65, il quale, al comma 2 stabilisce che *“I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica (...)”*;

RICHIAMATO, altresì, il comma 3 del sopra citato art. 63 L.R.T. n. 65/2014, il quale precisa che l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al D.M. n. 1444/1968, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata secondo modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base dei criteri indicati nella medesima disposizione; con la possibilità, offerta dal successivo comma 4, per lo strumento urbanistico comunale di consentire la monetizzazione delle cessioni in caso di interventi di modesta rilevanza;

VISTO l'art. 118 delle N.T.A. del Piano Operativo, il quale, al comma 2 prevede che *“In osservanza delle disposizioni per la qualità degli insediamenti e in attuazione delle politiche per la casa, tutti gli interventi di trasformazione per destinazioni d'uso residenziali che prevedono la costruzione di nuovi edifici, sono soggetti alla corresponsione di standard aggiuntivi per la realizzazione di alloggi sociali. Le disposizioni del presente articolo si applicano nei presupposti sopra individuati, per gli interventi residenziali (...) che introducono un carico urbanistico significativo. Più in generale, in ragione della modesta rilevanza degli interventi, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda norma, tale standard è sempre restituito tramite monetizzazione corrisposta al momento della formazione dei relativi titoli abilitativi, nella misura di seguito indicata:*

- a) Interventi di nuova costruzione con destinazione d'uso residenziale soggetti a piano attuativo (RAM) 1 mq ogni 20 mq di SE*
- b) Interventi di nuova costruzione, di sostituzione del tessuto esistente o di ristrutturazione edilizia con incremento significativo del carico urbanistico con destinazione d'uso residenziale, soggetti a progetto unitario convenzionato (CU/RD) 1 mq ogni 40 mq SE”*;

VISTO CHE l'art. 118 sopra citato, al comma 3, attribuisce alla competenza della Giunta comunale la quantificazione del costo unitario per la monetizzazione dello standard di alloggi sociali, sulla base del costo di costruzione di un alloggio sociale determinato dal Settore comunale competente;

RITENUTO, pertanto, necessario di provvedere alla definizione delle modalità di calcolo del valore delle aree da monetizzare ai fini suddetti, per consentirne l'applicazione nei casi previsti dal vigente strumento urbanistico;

VISTA la relazione illustrativa redatta dalla Responsabile E.Q. del Settore Urbanistica congiuntamente con il Responsabile Valutazioni estimative, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con la quale si propone di adottare il costo unitario per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, disposto e aggiornato dalle norme regionali, pervenendo ad un valore unitario



di monetizzazione pari ad € 1.333/mq, ottenuto applicando al costo unitario dell'edilizia residenziale sociale, pari ad € 1568,26/mq, un correttivo in diminuzione del 15%, necessario per poter rapportare il costo della Sc (superficie complessiva) a quello della SE (superficie edificabile);

RITENUTO di approvare il valore unitario di monetizzazione come indicato nella suddetta relazione illustrativa, con la precisazione che l'importo relativo dovrà essere corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione della SCIA, in unica soluzione o rateizzato in non più di sei rate semestrali previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria;

DATO ATTO che gli oneri aggiuntivi determinati dal Settore competente, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati al potenziamento dei servizi abitativi pubblici tramite interventi di nuova costruzione o recupero del patrimonio edilizio esistente;

EVIDENZIATO, che il Responsabile del Procedimento, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara che, in relazione alla presente procedura, non si trova in condizioni di incompatibilità di cui all'art. 35bis del D.Lgs. 165/2001, né sussistono conflitti di interesse di cui all'art. 6bis della L. 241/1990 ed agli artt. 6, 7 e 14 del DPR 62/2013;

VISTI:

- il D.lgs 267/2001 (*Testo unico enti locali*);
- la Legge Regione Toscana n. 65/2014 (*Norme per il governo del territorio*), con particolare riferimento all'art. 63;
- il Piano Strutturale vigente;
- il Piano Operativo vigente, con particolare riferimento all'art. 118 NTA;
- lo Statuto comunale;

VISTI i pareri favorevoli del Dirigente dell'Area 5 Governo del Territorio e del Dirigente Area 1, rispettivamente per gli aspetti tecnici e contabili, espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lvo 18.8.2000 n. 267.

Con votazione unanime,

DELIBERA

- 1) di prendere atto di quanto espresso in narrativa e nella Relazione illustrativa redatta dalla Responsabile E.Q. del Settore Urbanistica congiuntamente con il Responsabile Valutazioni estimative allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di approvare il valore unitario di monetizzazione pari ad € 1.333/mq, come determinato nella sopra citata relazione illustrativa;



- 3) di stabilire che l'importo relativo dovrà essere corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione della SCIA, in unica soluzione o rateizzato in non più di sei rate semestrali previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria;
- 4) di dare atto che gli oneri aggiuntivi determinati dal Settore competente, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati al potenziamento dei servizi abitativi pubblici tramite interventi di nuova costruzione o recupero del patrimonio edilizio esistente.

Con separata successiva votazione, unanime,

DELIBERA altresì,

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. L.vo 18.8.2000 n. 267, ravvisata l'esigenza di dare completa attuazione alle previsioni del vigente Piano Operativo.



Oggetto: QUANTIFICAZIONE DEL COSTO UNITARIO PER LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD DI ALLOGGI SOCIALI AI SENSI DELL'ART. 118 N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO. APPROVAZIONE.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco

Firmato Dott. Francesco Casini

Il Segretario Generale

Firmato Dott. Ferdinando Ferrini

PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente delibera è pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune di Bagno a Ripoli e diviene esecutiva nei modi e nei tempi di cui all'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione:

*<http://trasparenza.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/web/trasparenza/trasparenza>
nella sezione "Provvedimenti", sottosezione "Provvedimenti organi indirizzo politico".*