



DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Servizio Opere Pubbliche, Manutenzioni ed Edilizia Privata

N.422 DEL 31/03/2025

OGGETTO: ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI “EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA” AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL D.P.R. 380/2001 DA REALIZZARSI IN VIA KENNEDY - CONVENZIONE REP. N. 13857/2019 – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2022/0692 RILASCIATO IN DATA 14/11/2024 - INDIZIONE BANDO PUBBLICO.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dato atto che è stato approvato il Bilancio di previsione per l'anno 2025-2027 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 19/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile;

Richiamata, nelle more di approvazione del PEG per il triennio 2025/2027, la deliberazione G.C. n. 6 del 11/01/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione finanziario per il triennio 2024/2026, con conseguente individuazione dei capitoli di entrata e di spesa assegnati ai responsabili dei servizi, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 1.08.2000, n. 267;

Richiamati gli artt. 75 e 81 dello Statuto comunale approvato con deliberazioni consiliari n. 160 del 14/10/1991, n. 57 del 06.05.1992 e n. 80 del 30.06.1992 e pubblicato sul BURT n. 62 del 04.11.1992 e successive modificazioni;

Visto il vigente regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei servizi, approvato con deliberazione G.C. n. 41 del 28.02.2011 e successivamente modificato ed integrato;

Vista la deliberazione G.C. n. 4 del 11/01/2021, con la quale sono stati approvati il nuovo organigramma ed il nuovo funzionigramma dell'Ente, in applicazione dell'art. 27 del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto l'organigramma del Comune, come da ultimo modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 08/01/2024, esecutiva, relativa a “PERSONALE – INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI DEL COMUNE E DELLE RISPETTIVE FUNZIONI GENERALI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 27 DEL REGOLAMENTO SULL'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI – AGGIORNAMENTO E PESATURA INDENNITÀ DI POSIZIONE INCARICO DI EQ PER SERVIZIO OPERE PUBBLICHE, MANUTENZIONE ED EDILIZIA PRIVATA”,



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA

Città Metropolitana di Firenze

Visto il Decreto del Sindaco n. 37 del 31/12/2024, con il quale il Geom. Gianni Pemoni è stato nominato Responsabile del Servizio Opere Pubbliche, Manutenzione ed Edilizia Privata, dal 1° gennaio 2025 e fino al 31 dicembre 2025;

Premesso che:

- con protocollo n.4757 del 20 marzo 2017 il Sig. Boretti Paolo, quale legale rappresentante della IMMOBILIARE VAL DI PESA di Boretti Paolo &C. SAS, presentò quale allora proprietario delle aree in oggetto, un Piano attuativo per la realizzazione degli interventi come disciplinati dalla scheda ATRU07 e PEQ01 rispettivamente dell'allegato 1 e dell'allegato 7 delle N.T.A. del RUC all'epoca vigente;
- in data 21 gennaio 2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 venne adottato il Piano Attuativo ad iniziativa privata per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sopra citate, relative alle aree poste nel Capoluogo, in Via Kennedy;
- in data 7 marzo 2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 il Piano Attuativo, a firma dell'Ing. Fabio Corsinovi e del Geom. Massimiliano Malanchi, venne approvato definitivamente;

Precisato che il piano si componeva di due comparti e proponeva di realizzare, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 10 del RUC allora vigente, n. 14 appartamenti per edilizia residenziale così suddivisi:

- n. 11 appartamenti in edilizia residenziale nell'area ATRU07 di cui 5 appartamenti di edilizia convenzionata (2 affitto e 3 vendita);
- n. 3 appartamenti nell'area PEQ1.
- mq. 200 di Sul a destinazione commerciale nell'area ATRU07;
- mq. 200 di Sul a destinazione direzionale nell'area ATRU07;

Dato atto che in data 20/03/2019 è stata sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale e il Sig. Boretti Paolo, quale legale rappresentante della IMMOBILIARE VAL DI PESA di Boretti Paolo &C. SAS, la Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata per la scheda ATRU 07 e Scheda PEQ 01 delle NTA del RUC, ai rogiti del Segretario Generale Dott.ssa Maria D'Alfonso, Rep. n. 13857, registrato a Firenze in data 22/03/2019 al n. 19 serie 1 e trascritto in data 09/04/2019 al n. 10502, nella quale, fra le altre cose, il lottizzante si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione stabiliti dalla convenzione stessa;

Dato atto che nella convenzione, relativamente all'intervento di nuova edificazione destinato ad edilizia abitativa convenzionata, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 nonché dagli artt. 186 e 187 della L.R. 65/2014, si prevede quanto segue:

- la durata di almeno 20 anni di tutti gli obblighi per la vendita e determinazione del prezzo dei singoli alloggi dall'abitabilità.
- l'impegno a cedere in proprietà gli alloggi solo ai soggetti che saranno selezionati in esito alle procedure di evidenza pubblica effettuate dal Comune, ai prezzi concordati con l'Amministrazione Comunale secondo i seguenti criteri:
- il prezzo di vendita degli alloggi finiti chiavi in mano determinato secondo i valori massimi OMI al mq. di superficie convenzionale per l'alloggio e secondo i valori massimi OMI al mq. Di superficie utile per i garage in essere al momento dell'indizione del bando; tale importo potrà essere aumentato/ridotto, secondo l'incremento annuo Istat relativo al costo di costruzione trascorso un anno dalla data di indizione del bando;
- il canone di locazione calcolato prendendo come riferimento i valori minimi OMI dell'Agenzia delle Entrate previsti per la locazione alla data di indizione del bando;



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA

Città Metropolitana di Firenze

- calcolo delle superfici convenzionali secondo il seguente schema:
- SUL dell'alloggio 100%
- Logge e terrazze computate al 30%
- Cantine computate al 30%
- Giardini computati al 20 % della SUL dell'alloggio
- Garages computati al 100% della SU.
 - eventuali varianti interne dovranno essere autorizzate dal comune e non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi né potranno modificare il costo fissato in convenzione.
 - il titolare dell'intervento dovrà inserire, nei contratti di vendita dei singoli alloggi, apposita clausola che preveda, per i primi 20 anni decorrenti dall'abitabilità, l'obbligo da parte degli acquirenti di procedere alla eventuale vendita dell'alloggio al prezzo stabilito nei contratti di vendita originari, rivalutato in base all'incremento del costo della vita rilevato dall'Istat;
 - dovranno essere trasmessi al Comune copia dei contratti di compravendita;

Precisato che:

- con atto di compravendita del 22 gennaio 2021 ai rogiti del Notaio Filippo Russo Repertorio n. 17659 Raccolta 9400 registrato a Firenze il 29/01/2021 al n. 3650 serie 1T la società "IMMOBILIARE VAL DI PESA DI BORETTI PAOLO E C. -SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE", vendeva alla società "VIGNOLINI COSTRUZIONI - S.R.L." una quota di diritti su alcuni immobili oggetto del Piano Attuativo di cui trattasi;
- con atto di divisione ai rogiti del Notaio Filippo Russo Repertorio n. 20323 raccolta n. 10.900 del 6/12/2023 le due società sopra indicate hanno proceduto alla suddivisione dei beni immobili, per le quote stabilite nel sopra citato atto di compravendita;

Preso atto che il Permesso di costruire n. 2022/0692 presentato in data 10/06/2022 con prot. n. 11880 dalla Vignolini Costruzioni, in qualità di proprietaria di alcune aree nonché in qualità di procuratore della società Immobiliare Val di Pesa di Boretti Paolo e c. sas, proprietaria delle restanti aree, relativo alla realizzazione del Lotto C - inerente l'intervento di Edilizia Convenzionata – è stato rilasciato in data 14/11/2024 dallo scrivente Servizio;

Richiamati gli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che stabiliscono che, nei casi di edilizia abitativa convenzionata, il contributo relativo al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni, mediante la stipula di apposita convenzione con il Comune, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base a quanto stabilito dalla convenzione stessa, il cui contenuto deve rispettare quanto previsto dall'art. 18;

Precisato che nella legge regionale 65/2014 l'Edilizia abitativa convenzionata è disciplinata agli articoli 186 e 187, i quali sostanzialmente riprendono quanto stabilito dalla normativa nazionale;

Richiamato altresì l'art. 15 delle N.T.A. del Piano Operativo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14 febbraio 2022 ed efficace dalla data del 16/04/2022, nel quale si individua, al comma 1, *"l'Edilizia Residenziale Privata con finalità sociali (ERS) di proprietà privata che prevede l'obbligo per il soggetto attuatore di riservare per un periodo non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità di una quota di alloggi per contratti di locazione o per contratti di vendita i cui canoni o prezzi di vendita siano concordati con l'Amministrazione Comunale"*, e nel quale si stabilisce, al comma 4, che *"La vendita e la locazione degli alloggi realizzati ai sensi del presente articolo dovrà essere rivolta a soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale attraverso per mezzo di pubblico avviso nel rispetto delle modalità di specifica disciplina regolamentare"*;



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA

Città Metropolitana di Firenze

Visti i "Criteri per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Abitativa Convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001" approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 24/02/2025;

Ritenuto approvare il Bando pubblico da indire ai sensi dell'art. 1 dei "Criteri" sopra citati al fine di assegnare gli alloggi sopra descritti che verranno realizzati nell'area posta in via Kennedy, classificata come schede ATRU07 e PEQ01 nell'allegato 1 delle NTA del RUC allora vigente;

Precisato che al Bando potranno partecipare, ai sensi degli artt 1 e 2 dei "Criteri" approvati con deliberazione C.C. n. 6 del 24/02/2025, i soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale Toscana n. 2/2019, in possesso dei seguenti requisiti:

- Residenza oppure prestazione di attività lavorativa continuativa nel Comune di San Casciano;
- Non titolarità, essi stessi o gli altri membri del nucleo familiare, per quote superiori al 50%, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle loro necessità;

Ritenuto stabilire quanto segue:

1. Le domande di partecipazione devono essere compilate unicamente con il modulo predisposto e allegato al Bando;
2. Le domande dovranno pervenire entro la data stabilita nell'Avviso che verrà pubblicato sul sito internet del Comune, pari ad un termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso stesso. Le domande pervenute successivamente verranno escluse.
3. Le domande, debitamente compilate, potranno essere inviate tramite Posta Elettronica Certificata all'indirizzo pec del Comune: comune.sancascianovp@postacert.toscana.it oppure depositate in modalità cartacea presso l'Ufficio Protocollo del Comune posto in Via Machiavelli n. 56, negli orari di apertura al pubblico, o ancora inviate a mezzo posta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. In tale ultimo caso non farà fede il timbro postale.
4. Alla domanda dovrà essere allegata una copia del documento di identità e l'ulteriore documentazione indicata nel modulo di domanda, allegata al presente Bando.

Visto quindi il Bando predisposto dallo scrivente Servizio, allegato alla presente determinazione;

Viste le schede tecniche descrittive degli alloggi predisposte dal tecnico incaricato dai titolari del permesso di costruire sopra citato, che si allegano al Bando a farne parte integrante;

Visto il modulo di domanda nonché l'Allegato 1, che si allegano al Bando a farne parte integrante;

Precisato che il Responsabile del presente procedimento è: Arch. Samantha Pedani;

Visto l'art. 147-bis, comma 1, del Testo Unico sugli Enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 — introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera d), del decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazione nella legge 7 dicembre 2012, n. 213 —, con riguardo al controllo preventivo



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA

Città Metropolitana di Firenze

sulla regolarità amministrativa e contabile, da esprimersi obbligatoriamente dal Responsabile di Servizio, attraverso apposito parere;

Visto l'art. 5, commi da 1 a 5, del Regolamento comunale sui controlli;

DETERMINA

1. di indire un Bando pubblico, ai sensi dell'art. 1 dei “Criteri per l’assegnazione di alloggi di Edilizia Abitativa Convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001” approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 24/02/2025, per l'assegnazione di 5 (cinque) alloggi, di cui tre per la vendita e due per la locazione, da realizzarsi in un’area posta in Via Kennedy, così come meglio descritta in premessa;
2. di stabilire quanto segue:
 1. Le domande di partecipazione devono essere compilate unicamente con il modulo predisposto e allegato al Bando;
 2. Le domande dovranno pervenire entro la data stabilita nell’Avviso che verrà pubblicato sul sito internet del Comune, pari ad un termine di 30 giorni dalla pubblicazione dell’Avviso stesso. Le domande pervenute successivamente verranno escluse.
 3. Le domande, debitamente compilate, potranno essere inviate tramite Posta Elettronica Certificata all’indirizzo pec del Comune: comune.sancascianovp@postacert.toscana.it oppure depositate in modalità cartacea presso l’Ufficio Protocollo del Comune posto in Via Machiavelli n. 56, negli orari di apertura al pubblico, o ancora inviate a mezzo posta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. In tale ultimo caso non farà fede il timbro postale.
 4. Alla domanda dovrà essere allegata una copia del documento di identità e l’ulteriore documentazione indicata nel modulo di domanda, allegata al presente Bando.
3. di approvare quindi il Bando allegato ed i seguenti documenti ad esso allegati:
 1. schede tecniche alloggi
 2. modulo di domanda
 3. Allegato 1;
4. di individuare il Responsabile del presente procedimento nell’Arch. Samantha Pedani;
5. di dare atto che la firma del presente provvedimento equivale anche a formale rilascio di parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.147-bis, comma 1, del d.lgs. 267/2000 e 5, commi 1-5, del Regolamento comunale sui controlli interni;
6. di dare atto che il presente provvedimento può essere impugnato dinanzi al TAR Toscana entro 60 giorni con ricorso giurisdizionale oppure entro 120 giorni con ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Tipo	Capitolo	CIG	Anno	Cod. Impegno	Importo

Lì, 31/03/2025



COMUNE SAN CASCIANO VAL DI PESA
Città Metropolitana di Firenze

Il responsabile del Servizio Lavori
Pubblici Manutenzione Edilizia Privata
Gianni Pemoni / ArubaPEC S.p.A.