



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale n° 39 del 04/04/2019

Settore: SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

**OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE “PL.1- F.31, VIA PETROSA”-
APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA DELLA
CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA IN DATA 26.05.2006
PER L’ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PRIVATA SOCIALE**

PREMESSO che:

- con Deliberazione n. 66 del 30 settembre 2005, il Consiglio Comunale di Sesto Fiorentino ha approvato, ai sensi dell’art. 69 L.R. n. 1/2005 e s.m.i., il Piano di Lottizzazione denominato “PL.1-F.31, Via Petrosa” ed il relativo schema di convenzione urbanistica ai fini della attuazione del Piano;
- in data 26 maggio 2006, le società Costruzioni Margheri S.p.A., Manta Società Cooperativa Edilizia, MARE Società Cooperativa Edificatrice e URANO Società Cooperativa, hanno stipulato con il Comune una convenzione urbanistica, autenticata nelle firme dal dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, a rep. n. 49.194/11.013, avente ad oggetto la disciplina degli interventi tesi all’attuazione del Piano di Lottizzazione denominato “PL.1- F.31, Via Petrosa”, tra i quali interventi di edilizia residenziale libera, edilizia sociale convenzionata ed edilizia residenziale pubblica, nonché edilizia ad uso ricettivo, direzionale, commerciale e studentato, su diverse aree site in Via Petrosa;
- l’art. 24 della Convenzione prevedeva un’efficacia della medesima pari ad anni dieci, la cui validità risulta ulteriormente prorogata di tre anni in applicazione dell’art. 30, comma 3-bis, del D.L. 21.06.2013 n. 69, conv. in L. 09.08.2013, n. 98 (c.d. Decreto del Fare);
- l’art. 4 della Convenzione sopra citata prevedeva la realizzazione di edilizia residenziale per complessivi 29.700 metri quadri di S.U.L., dei quali 13.662 metri quadri destinati a edilizia residenziale libera, 13.662 metri quadri ad edilizia sociale convenzionata e 2.376 metri quadri ad edilizia residenziale pubblica, così come individuati negli elaborati del Piano di Lottizzazione approvato e nelle relative N.T.A.;
- la Società Costruzioni Margheri S.r.l., proprietaria delle aree corrispondenti alle U.M.I. 1, 2, 3 e 4 comprese nel suddetto Piano di Lottizzazione per una S.U.L. complessiva di 17.112 metri quadri, avrebbe dovuto realizzare sulle U.M.I. 2 e 3 un complesso di sei edifici con destinazione residenziale libera, oltre cantine, box e posti auto, nonché provvedere alle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per complessivi 12.000 metri quadri;
- gli interventi di cui sopra, a causa della crisi finanziaria che ha colpito la Società Costruzioni

Margheri, sono rimasti per lungo tempo non completati, ovvero non avviati;

CONSIDERATO che:

- in data 13 giugno 2017, a seguito di procedura di asta fallimentare autorizzata dal Giudice Delegato, la società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare etico “Fondo Housing Toscano”, denominata “InvestiRE SGR S.p.A.”, ha acquisito la proprietà delle U.M.I. 2, 3 e 4 e di alcune particelle di proprietà della “Costruzioni Margheri S.r.l. in liquidazione”, esterne ai predetti comparti, al fine di realizzare un intervento di housing sociale ai sensi del D.M. 22.04.2008, sulla base di un piano finanziario che prevedeva l’acquisto e lo sviluppo delle U.M.I. 2, 3 e 4 e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, con l’espressa esclusione della U.M.I. 1 (con esclusione delle opere di urbanizzazione secondaria esterne al comparto di pertinenza U.M.I.1);
- la società InvestiRE SGR S.p.A. si è resa disponibile a subentrare a “Costruzioni Margheri S.r.l. in liquidazione” negli obblighi derivanti dalla Convenzione stipulata in data 26 maggio 2006;
- in data 17 ottobre 2017, con Delibera della Giunta Comunale n. 270, sono stati approvati gli schemi degli atti relativi al subentro della Società sopra detta negli obblighi che facevano carico alla Società Margheri, ravvisando l’Amministrazione un pubblico interesse all’esecuzione e al completamento dell’intervento relativamente alle U.M.I. 2, 3 e 4, e con esso delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne alla U.M.I. 1 e primaria esterne alla UMI 1;
- in data 23 ottobre 2017, con la sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo, conformemente allo schema approvato con la delibera di cui sopra, InvestiRE SGR S.p.A. è effettivamente subentrata a “Costruzioni Margheri S.r.l. in liquidazione” negli obblighi derivanti dalla vigente Convenzione stipulata in data 26 maggio 2006, in particolare vincolandosi alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, interne ed esterne delle U.M.I. 2, 3 e 4, assumendo contestualmente, altresì, l’obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne e primaria esterne riconducibili alla U.M.I. 1, come previste dall’art. 10 della Convenzione sopra citata;

OSSERVATO che, in esito agli incontri intervenuti tra la società InvestiRE SGR S.p.A. e l’Amministrazione comunale ed, in particolare, ai due conclusivi tenutisi il 18.1.2019 e il 13.2.2019 con i dirigenti e con i responsabili dei servizi competenti per materia (Patrimonio, Espropri e Contratti e Politiche per la Casa), la suddetta Società ha manifestato l’interesse ad elevare la quota di edilizia residenziale privata sociale prevista dalla Convenzione del 2006, in coerenza con le proprie finalità societarie, proponendo di destinare ad edilizia residenziale sociale la quota di edilizia residenziale libera prevista nelle UMI 2 e 3, istanza da ultimo riconfermata con comunicazione prot. n. 20218/2019 del 21.03.2019;

DATO ATTO che:

- l’aumento della quota di edilizia residenziale sociale è conforme alle previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione approvato;
- che gli articoli 17 e 18 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., nonché l’articolo 184 della Legge Regionale n.65/2014 e s.m.i., prevedono che, nei casi di edilizia residenziale convenzionata, il contributo afferente il permesso di costruire venga ridotto alla sola quota degli oneri di



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

urbanizzazione, qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di convenzione, ad applicare i prezzi di vendita a canoni di locazione determinati;

CONSIDERATO che, risultando applicabili i benefici previsti dalla normativa sopra citata, nonché in conformità con quanto stabilito dall'art. 186, comma 1, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., l'accoglimento della proposta della società InvestiRE SGR S.p.A. comporta la rinuncia all'introito derivante dal contributo sul costo di costruzione con riferimento al Permesso di Costruire n. 99/2007 (B.N. n.75/2006), per una somma pari a € 149.245,41;

RITENUTO opportuno accogliere la proposta presentata dalla società InvestiRE SGR S.p.A., ravvisando questa Amministrazione il pubblico interesse nell'estensione della quota di edilizia sociale nella misura sopra indicata, a condizione che gli alloggi vengano realizzati conformemente alla definizione di "alloggio sociale" ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, ovvero che le unità immobiliari svolgano la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo in particolare di giovani coppie, individui o nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere al libero mercato;

DATO ATTO che, pertanto, al fine di garantire il rispetto dei requisiti previsti nella definizione di "alloggio sociale", si rende necessario procedere alla sottoscrizione di una convenzione integrativa della Convenzione urbanistica stipulata in data 26 maggio 2006, ai fini della disciplina e attuazione degli interventi di edilizia residenziale privata convenzionata con riferimento alle U.M.I. 2 e 3 del Piano di Lottizzazione "PL.1-F.31, Via Petrosa";

VISTO l'atto di indirizzo espresso con Deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 02.04.2019, in virtù del quale è stata accolta la proposta formulata dalla Società "InvestiRE Sgr S.p.A." con riferimento agli interventi da realizzare nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato " PL.1 – F.31, Via Petrosa", dando mandato al Dirigente e agli uffici del Settore Sviluppo del Territorio, in collaborazione con gli uffici Patrimonio, Espropri e Contratti e Politiche per la Casa, ciascuno per la propria competenza, di predisporre uno schema di convenzione integrativa della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 26.05.2006, sopra citata;

ATTESO che, alla data della presente delibera, le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico della società InvestiRE SGR S.p.A. in virtù dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 23 ottobre 2017, sono in fase di collaudo;

CONSIDERATO, inoltre, che con la sottoscrizione della Convenzione integrativa oggetto della presente, non si produrrà alcuna variazione circa gli obblighi assunti ed esistenti nei confronti degli altri soggetti firmatari delle Convenzioni precedentemente sottoscritte con riferimento al Piano di Lottizzazione "PL.1-F.31, Via Petrosa", fatto salvo quanto espressamente integrato;

VISTO lo schema di convenzione integrativa della Convenzione urbanistica stipulata in data 26 maggio 2006, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A";

DATO ATTO che la proposta della presente delibera è stata illustrata nella seduta del 02.04.2019 alla Commissione Consiliare Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino;



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

RICHIAMATI:

- il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento - degli enti locali” e s.m.i.;
- la L.R. 10 Novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- il Decreto del Sindaco n. 35 del 13.10.2016 con il quale l’arch. Lorenzo Venturini è stato nominato Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio;

ACQUISITI gli allegati pareri, espressi ai sensi dell’art.49, comma primo, del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

DELIBERA

per quanto meglio espresso in premessa:

1. di accogliere la proposta formulata dalla Società “InvestiRE Sgr S.p.A.” con riferimento agli interventi da realizzare nell’ambito del Piano di Lottizzazione denominato “ PL.1 – F.31, Via Petrosa”, orientata alla estensione della quota di edilizia residenziale privata sociale ivi prevista, a condizione che gli alloggi vengano realizzati conformemente alla definizione di “alloggio sociale” ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, ovvero che le unità immobiliari svolgano la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo in particolare di giovani coppie, individui o nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere al libero mercato;
2. di approvare lo schema di convenzione integrativa della Convenzione urbanistica stipulata in data 26 maggio 2006, allegato alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera “A”;
3. di dare mandato al Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio a sottoscrivere l’atto di cui al punto 2) in rappresentanza del Comune, ai sensi e per gli effetti dell’art.66 del vigente Statuto Comunale;
4. di consentire che l’ufficiale rogante possa apportare alla convenzione le modifiche di carattere non sostanziale che si rendessero comunque necessarie al fine di perfezionare l’atto in sede di sottoscrizione;

DELIBERA altresì

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.



	piazza Vittorio Veneto, 1 50019 tel. 055 055	www.comune.sesto-fiorentino.fi.it
--	--	--