



**CITTA' DI GORGONZOLA**  
(Città Metropolitana di Milano)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 115**

**del 25/07/2018**

---

**Oggetto : LOCAZIONE DEGLI EDIFICI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

---

L'anno **DUEMILADICIOTTO** , addì **VENTICINQUE** del mese di **LUGLIO** alle ore **18:30** , nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza di **Avv. Scaccabarozzi Ilaria, Il Vice Sindaco**. Partecipa all'adunanza ed è incaricato alla redazione del presente verbale il **Segretario Comunale Dott. Ferlisi Salvatore**.

Dei Signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
STUCCHI ANGELO	SINDACO		<b>X</b>
SCACCABAROZZI ILARIA ARABELLA PAOLA	VICE SINDACO	<b>X</b>	
BASILE NICOLA	ASSESSORE	<b>X</b>	
RIGHINI SERENA	ASSESSORE		<b>X</b>
SBRESCIA GIOVANNI LUCA	ASSESSORE	<b>X</b>	
CASTELLI NADIA AUGUSTA	ASSESSORE	<b>X</b>	

PRESENTI: 4 ASSENTI: 2

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto



**OGGETTO: LOCAZIONE DEGLI EDIFICI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**CONSIDERATO** che sul Territorio Comunale sono stati realizzati diversi alloggi in regime di Edilizia Convenzionata disciplinati con convenzione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 e/o ad essa riconducibile a seguito del subentro di tale normativa con conseguente abrogazione della previgente disciplina in materia, operata ai sensi dell'art. 136 dello stesso DPR 380/2001;

**RICHIAMATO** il contenuto del suddetto art. 18 del DPR 380/2001 il quale prevede che:

*“1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:*

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;*
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;*
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;*
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.”*

**DATO ATTO** che nelle more dell'approvazione della convenzione-tipo da parte della Regione Lombardia, in alcune delle convenzioni stipulate dal Comune di Gorgonzola con gli operatori privati viene richiamata l'applicazione del suddetto articolo 18 del DPR 380/2001 o ad esso riconducibile a seguito dell'abrogazione della previgente disciplina in materia operata ai sensi dell'art. 136 dello stesso DPR 380/2001, con ciò ammettendo la volontà di disciplinare il prezzo di cessione degli alloggi nonché la determinazione dei canoni di locazione, non declinando però nei contenuti, in particolare, la percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi al fine di determinare il canone di locazione applicabile;

**RITENUTO** di dover colmare tale lacuna, contemperando gli interessi legittimi dei proprietari che hanno già stipulato dette convenzioni nonché l'interesse pubblico di vedere riconosciuta ed applicata la ratio che sottende la realizzazione degli alloggi in regime di Edilizia Convenzionata;

**CONSIDERATO** a tale scopo, di doversi riferire per analogia ai servizi abitativi a canone convenzionato vigenti a livello Regionale, al fine di porre un limite superiore al canone di locazione applicabile dai proprietari degli alloggi, esclusivamente nei casi in cui la propria convenzione, pur richiamando la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi, non ne fissa il valore né i criteri per accedere a tali canoni di locazione;

**VISTA** a tale scopo la L.R. n. 27 del 4/12/2009 ad oggetto "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica", la quale, all'art. 43 c. 2 lett. d) stabilisce il seguente criterio per la determinazione del canone di locazione: "la determinazione del canone di locazione, il cui ammontare deve essere inferiore a quello di mercato e coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione dell'immobile, tenendo conto della redditività dell'investimento; il canone annuo non può comunque essere superiore al 5

per cento del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata;“

**RITENUTO** che tale principio sia congruo ed applicabile ai casi di cui trattasi, riconoscendo altresì, per tutta la durata della convenzione;

**CONSIDERATO** che la presente deliberazione non comporta riflessi finanziari diretti e/o indiretti sugli equilibri di bilancio e che pertanto non sarà richiesto il parere di regolarità contabile di cui all'art. 49 c. 1 del D.Lgs. 267/2000;

**RICHIAMATI:**

- la Legge 7 agosto 1990 numero 241 (L.241/90) e s.m.i;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i;
- il D.Lgs del 30/03/2001 n. 165;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, “Testo unico in materia di edilizia”, (DPR 380/01) e s.m.i;
- la L.R. n. 27 del 4/12/2009;

Visti gli allegati pareri espressi dal Responsabile Tecnico e dal Responsabile Finanziario ex articolo 49 del TUEL;

Visto il D.Lgs. 267/2000 s.m.i;

Vista l'urgenza di provvedere;

Ad unanimità di voti;

**DELIBERA**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di stabilire, con riferimento alle convenzioni di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 e/o ad esso riconducibili, nelle quali pur essendo genericamente richiamata l'applicazione dei canoni di locazione non ne viene fissato il valore, i seguenti criteri di accesso e limiti di canone annuo per tutto il periodo di durata della convenzione:

- Requisiti di accesso  
gli alloggi possono essere locati a soggetti che possiedono gli stessi criteri che sono stati richiesti ai proprietari dei medesimi alloggi per accedere alle relative graduatorie di assegnazione;

- Limite massimo del canone  
*Convenzioni stipulate in data antecedente al 2/04/2012:*  
il canone di locazione deve essere inferiore a quello di mercato e non può comunque essere superiore al 5 per cento del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata con deliberazione di C.C. N. 19 del 2/04/2012; il suddetto prezzo è da ritenersi soggetto ad adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra la data del 2/04/2012 e la data in cui viene attuata la locazione;

*Convenzioni stipulate a partire dal 2/04/2012:*  
il canone di locazione deve essere inferiore a quello di mercato e non può comunque essere superiore al 5 per cento del prezzo di cessione fissato per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata nella relativa convenzione; il suddetto prezzo è da ritenersi soggetto ad adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra la data di sottoscrizione della convenzione e l'anno in cui viene attuata la locazione.  
In assenza del prezzo di cessione nella convenzione specifica si farà riferimento al prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata con deliberazione di CC. N. 19 del 2/04/2012; il suddetto prezzo è da ritenersi soggetto ad

adeguamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra la data del 2/04/2012 e la data in cui viene attuata la locazione;

3. Di ritenere non applicabili i limiti di cui sopra alle eventuali convenzioni ad oggi ancora vigenti, nelle quali non viene richiamata la locazione di cui all'art. 18 del DPR 380/2001 e/o comunque la locazione secondo la normativa previgente ad esso riconducibile a seguito delle abrogazioni operate in materia dall'art. 136 dello stesso DPR 380/2001;
4. Il locatore è tenuto a comunicare al Comune i criteri applicati sulla base dei quali ha proceduto alla locazione dell'immobile, nonché il canone annuo di locazione applicato;
5. Nel caso in cui, a seguito di controllo da parte degli Uffici Comunali, le disposizioni di cui alla presente deliberazione non dovessero essere correttamente applicate, il locatore è tenuto ad adeguarsi con le seguenti tempistiche:
  - Canone: entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Comune;
  - Requisiti di accesso: non oltre la prima scadenza utile del contratto;
6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile per l'urgenza di provvedere, ai sensi del comma 4, dell'art. 134, del D.Lgs. 267/00;
7. Di comunicare il presente provvedimento, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo Consiglieri ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. che così dispone: "Contestualmente all'affissione all'albo le deliberazioni adottate dalla Giunta sono trasmesse in elenco ai capigruppo consiliari".

Allegati:

Pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L.

**N. 115**

**del 25/07/2018**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco  
Avv. Scaccabarozzi Ilaria / INFOCERT SPA  
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Comunale  
Dott. Ferlisi Salvatore / INFOCERT SPA  
Atto sottoscritto digitalmente

---