

ORIGINALE

Città di Benevento

Originale di Deliberazione del Consiglio Comunale di Benevento

N. 54

Del 14.12.2012

Oggetto: Manifestazione di interesse per al formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti degradati e dimessi.

DISERZIONE DI SEDUTA

L'anno duemiladodici il giorno 14 del mese di dicembre alle ore 12,30 in Benevento, nella consueta Sala delle Adunanze Consiliari di Palazzo Mosti, si è riunito in seduta pubblica.

Presiede il Presidente del Consiglio Avv. Luigi Boccalone

Risultano presenti, come dal seguente prospetto, n. 24 Consiglieri Assenti n. 9

| | | P | A | | | P | A |
|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| PEPE | Fausto | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | MOLINARO | Giuseppe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| AMBROSONE | Luigi | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | NARDONE | Carminè | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BOCCALONE | Luigi | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ORLANDO | Nazzareno | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| CANGIANO | Mario | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ORREI | Mario | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| CAPEZZONE | Roberto | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | PALLADINO | Marcello | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| CASTIELLO | Enrico | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | PALMIERI | Annachiara | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| COLLARILE | Leonida | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | PANUNZIO | Umberto | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DAMIANO | Aldo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | PASQUARIELLO | Mario | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DE MINICO | Luigi | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | PICUCCI | Oberdan | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DE NIGRIS | Luigi | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | QUARANTIELLO | Giovanni | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DE PIERRO | Francesco | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | TANGA | Sergio | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DE RIENZO | Massimo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | TIBALDI | Raffaele | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| FIORE | Pasquale | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | TRUSIO | Luigi | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| FIORETTI | Floriana | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ZOINO | Francesco | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| LANNI | Nazzareno | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ZOINO | Mario | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| LAURO | Vincenzo | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ZOLLO | Giuseppe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| MICELI | Angelo | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | | | |

Partecipa il Segretario Generale Dr. Antonio Orlacchio con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Sono altresì presenti gli Assessori: Abbate, Aversano, Campone, De Luca, Del Vecchio, Guerra, Iadanza, Lepore, Scarinzi.

Il Consiglio Comunale ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
Dr. Antonio Orlacchio

Il Presidente del Consiglio
Avv. Luigi Boccalone

Intervengono i Consiglieri Molinaro e Orlando;

Interviene il Consigliere Pasquariello;

Interviene il Sindaco;

Interviene il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Zotti;

Il Presidente dà lettura della relazione dell'Assessore all'Urbanistica Dr. Aversano, assente per motivi di salute;

Interviene il Consigliere De Nigris + altri che illustra e presenta un atto di indirizzo prot. 105746 del 14.12.2012 (allegato 1);

Entra in Aula il Consigliere De Pierro; PRESENTI 25

Interviene ancora il Consigliere De Nigris;

Esce dall'Aula il Consigliere Zollo; PRESENTI 24

Il Presidente pone in votazione il suddetto atto di indirizzo De Nigris + altri che consegue il seguente risultato: APPROVATO con VOTI UNANIMI

Su richiesta del Presidente viene proposto di intergere l'oggetto delle proposte deliberative così come segue : " Manifestazione di interesse pubblico "

Interviene il Consigliere Miceli + altri che illustra e presenta un emendamento prot. 105689 del 14.12.2012 (allegato 2) ;

Interviene il Consigliere Quarantiello;

Il Presidente pone in votazione l'emendamento Miceli + altri che consegue il seguente risultato: 16 VOTI FAVOREVOLI;

Il Presidente constatato la mancanza del numero legale, dichiara sciolta la seduta alle ore 16,10 del 14.12.2012;

Il tutto, come da fonoregistrazione agli atti.

Signor Presidente, Signor Sindaco, Colleghi Assessori, Signori Consiglieri. Oggi il consiglio Comunale è chiamato a riconoscere l'interesse pubblico per quanto riguarda le proposte all'ordine del giorno.

L' housing sociale nasce come tentativo di ampliare, qualificandola, l'offerta degli alloggi in affitto (e in misura minore anche in vendita) mettendo a disposizione nuove unità abitative a favore di quelle persone che, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato. L'argomento è di grande attualità, poiché nel nostro Paese la questione abitativa è fra i temi «caldi» dell'agenda politica: il mercato delle costruzioni, nell'ultimo decennio, ha realizzato quasi esclusivamente alloggi destinati alla vendita, in un contesto in cui l'accesso ai mutui ha rappresentato un investimento vantaggioso rispetto alla spesa per gli affitti. Inoltre, in Italia, il progressivo ritiro del settore pubblico dagli investimenti immobiliari a fini sociali e la bolla speculativa del mercato immobiliare, che ha toccato insieme vendita e locazioni, hanno contribuito non poco ad allargare l'area del disagio, sbarrando o rendendo impervio l'accesso alla casa a vaste categorie di persone (giovani coppie, pensionati, famiglie monoparentali, ecc.). Ripensare l'edilizia sociale non è solo un'esigenza quantitativa: l'housing sociale è una modalità d'intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione dei contenuti sociali, offrendo una molteplicità di risposte per le diverse tipologie di bisogni, dove il contenuto sociale è prevalentemente rappresentato dall'accesso a una casa dignitosa per coloro che non riescono a sostenere i prezzi di mercato, ma anche da una specifica attenzione alla qualità dell'abitare. Tra le molteplicità di risposte offerte dall'housing sociale vi sono l'affitto calmierato, l'acquisto della casa mediante l'auto-costruzione e le agevolazioni finanziarie, soluzioni integrate per le diverse tipologie di bisogni, come ad esempio le giovani coppie e i pensionati. Come abbiamo avuto modo di dire sin dal nostro insediamento, per una Amministrazione è fondamentale affrontare il disagio sociale ed economico delle famiglie, soprattutto le più giovani, perché sono proprio esse ad avvertire maggiormente i morsi della grave crisi economica che sta investendo il contesto nazionale ed internazionale con ricadute spaventose sul nostro tenore di vita. Dinanzi ad uno scenario così complesso, tra le priorità dell'agenda politica e amministrativa c'è sicuramente la casa che è un bene primario e come tale è un diritto da garantire a tutti i cittadini. Per tali motivi siamo convinti che vada realizzato anche a Benevento un programma di edilizia pubblica e privata che consenta innanzitutto di abbassare i costi degli alloggi. Proprio perchè consapevoli che l'assenza di case a basso costo impedisce la formazione di famiglie e per questo risulta un danno alla nostra comunità che è già sottoposta a una progressiva desertificazione demografica, la precedente Amministrazione ha creato le condizioni per un nuovo piano di edilizia pubblica e privata.

L'azione che presentiamo oggi è un'espressione della nostra idea di sviluppo per la nostra città. Attraverso gli interventi posti in essere perseguiamo una ripresa che non sia riconoscibile solo negli indici economici, ma sia percepibile nel quotidiano dei cittadini, come comunità e come singoli, e soprattutto puntiamo su azioni come queste, foriere di un miglioramento della qualità della vita. In un momento storico in cui i media parlano sempre più spesso di spread se la politica intende recuperare il proprio primato rispetto all'economia e ad altri poteri, dobbiamo insistere nel parlare di casa, di famiglia, di lavoro, di condizioni di vita dignitose per tutti.

Dott. Marcellino Aversano
Assessore all'Urbanistica

Prot. n. 1054/16
del 14-12-2012

ALLEGATO 1

Al Presidente del Consiglio
del Comune di Benevento

I sottoscritti Consiglieri comunali in relazione alla proposta di delibera di cui al _____ punto all'odg dell'odierno Consiglio, ~~in via preliminare e pregiudiziale, premesso:~~ **ATTO DI INTERO**

- che nella bozza di delibera proposta, si richiama in premessa la sola delibera di G.R. n.231 del 6.2.08 di adozione delle linee guida in materia di ERP e non anche la successiva delibera di G.R. n. 396 del 6.3.09 di **Approvazione delle linee guida e procedure attuative per "La formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi"**.
- che in quest'ultima norma si prevede una procedura oggettiva di valutazione basata su diversi elementi con specifici pesi, al fine di determinare un elenco di priorità, sulla base delle quali si procederà alla istruttoria delle richieste. Si prevedono, quindi, oltre alle attività preliminari, quattro fasi tecnico-amministrative di valutazione.
- che, in particolare nella **TERZA FASE- approfondimento ed analisi di qualità della proposta preliminare**: "Viene valutata la proposta di intervento sulla scorta di una previsione piano volumetrica preliminare, eventualmente rielaborata, in ragione della sua consistenza urbanistica ed edilizia, tenendo conto della:
 - incidenza del numero di alloggi sociali o del loro costo, sul totale degli alloggi o del costo totale dell'intervento (di norma il rapporto housing/consistenza da valutare è almeno del 30% ed, in ogni caso, non inferiore al 20% in presenza di considerazioni infrastrutturali, di dotazione di standards e di equilibrio economico dell'investimento), preferendosi in ogni caso proposte con un maggior rapporto housing/consistenza;
 - efficienza energetica (si intendono gli alloggi realizzati o recuperati che raggiungano comportamento prestazionale in termini di rendimento energetico in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile, tale da conseguire un rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento di quello previsto dalla vigente normativa (art. 7 del D.M. 26 marzo 2008. Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile);
 - dimensione demografica dell'ambito di influenza, con particolare riguardo al sistema delle accessibilità e dei bacini di influenza residenza-posto di lavoro;
 - salubrità, vivibilità e sicurezza degli insediamenti e qualità edilizia in rapporto al costo degli stessi alloggi;
 - realizzazione di infrastrutture pubbliche (primarie e secondarie);
 - dimensione economica dell'intervento;
 - numero complessivo degli alloggi sociali, di ERP, in locazione, a canone sostenibile o in proprietà;
 - presenza congruente di strutture commerciali o di terziario;
 - indici edilizi e parametri urbanistici equilibrati con le Z.T.O. circostanti nel rispetto del D.M.I. 1444/1968;
 - apporto dell'investimento privato in relazione all'investimento pubblico.

Sembra che gli interventi di cui alle delibere prevedono tutti un numero di alloggi sociali da cedere al Comune e quelli da locare, **in numero inferiore al 30% previsto dalla citata delibera di G.R. n.396/09**, lasciando alle Società proponenti la consistenza immobiliare maggiore da dover collocare sul mercato ai valori correnti, ovvero:

- Giustino S.p.A. n. 342 alloggi restanti;
- B.Brothers Immobiliare n.99 alloggi restanti;

- Isola Verde, Totale intervento 57 alloggi, ma non è chiaro il numero degli stessi che saranno locati a canone sociale, in quanto è stato indicato in delibera una percentuale sul volume netto edificato e non una percentuale sul numero di alloggi previsti. Addirittura, per i precedenti interventi il rapporto percentuale è stato fatto sulla Superficie Utile Lorda dell'intervento, a differenza della volumetria residenziale netta adottata per Isola Verde, e comunque in ogni caso in contrasto con quanto previsto dal deliberato Regionale, ovvero in percentuale sul numero di alloggi previsti.
- che, pertanto, le delibere predisposte non accennano minimamente all'apporto dell'investimento privato in relazione all'investimento pubblico, ovvero non è quantificata la spesa degli interventi e l'incidenza dell'investimento pubblico.
- che nessun cenno viene fatto in delibera riguardo il soddisfacimento dei parametri stabiliti dal D.M. 1444/68 per quanto attiene gli standards urbanistici.

Si chiede pertanto di conoscere formalmente se le proposte all'attenzione dell'odierno Consiglio rispettano i parametri previsti dalla normativa sopra richiamata.

Si chiede, altresì, di conoscere se vi sono eventuali incompatibilità tra il progettista di alcuni dei progetti all'attenzione dell'odierno Consiglio comunale, con eventuali incarichi elettivi ricoperti all'interno di importanti commissioni tecniche comunali.



ORIGINALE

Prot. n. 105683
del 14-12-2012

- Al Sindaco del comune di Benevento
- Al Presidente del Consiglio Comunale
- Al Segretario Generale del Comune
- Al dirigente settore Urbanistica

Oggetto : emendamento ai sensi del Regolamento Comunale

Io sottoscritto consigliere comunale ~~avv. Angelo Miceli~~ ^{VO DI} propongo di modificare, come meglio specificato nei punti che seguono, le tre proposte deliberative all'esame dell'odierna seduta di Consiglio Comunale tutte riguardanti il bando del 2009 "Regione Campania - programmi residenziali sociali - manifestazioni d'interesse":

PROPORZIONALE

1. il contributo di costruzione, comprendente sia gli oneri di urbanizzazione che quelli di costruzione, non potranno in alcun caso essere scomputabili.
2. nella Convenzione a stipularsi con il Comune di Benevento ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi, dovrà essere stabilito, previa presentazione di dettagliato crono-programma dei lavori, che le Opere Pubbliche e quelle di Urbanizzazione previste, dovranno essere realizzate ^{IN PARITARI QUOTA} ~~in paritari quote~~ ^{REGATIVI} ~~ai lavori~~ negli immobili con destinazione commerciale e residenziale. ^{CHE DOVRANNO REALIZZARSI ENTRO IL TERMINE DI VALIDITA' DEL PI SENZA PROROGA} ~~Terminate le opere Pubbliche o di interesse pubblico suddette, possono essere richieste le relative agibilità.~~
3. per la quota di volumetria residenziale o di alloggi proposta come "locazione a canone concordato" ^{* per un tempo di dieci anni} "prevedere inderogabilmente l'accettazione da parte del privato proponente l'intervento alla concessione della facoltà, a scelta insindacabile dei richiedenti, inseriti in apposito bando pubblico da emanarsi dal Comune di Benevento, di stipulare o un contratto di "locazione con patto di futura vendita" o un contratto cd. "rent to buy" comprendente due contratti tipici, e cioè un preliminare di compravendita ed uno di locazione. In entrambe la fattispecie su previste il canone mensile, prescelto dal privato all'interno del tetto massimo fissato dalla Regione Campania in tema di canone concordato, per una quota non inferiore all' 80% sarà da considerarsi come acconto sul prezzo di vendita del bene immobile stabilito in contratto non rivalutabile. ^{E COMUNQUE NON SUPERIORE AL PREZZO RIFERIBILE ALLA C.D.} "EDILIZIA AGEVOLATA"

Benevento 14-12-2012

avv. ~~Angelo~~ Miceli PD
[Signature]

IL CANONE CONCORDATO E' DA
RITENERSI NON SUPERIORE
A € 3,50/mq

[Signature]
[Signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 20 DIC. 2012 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.)
- è stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. in data (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 20 DIC. 2012

Il Messo Comunale

IL CAPOMESSO COMUNALE
(Francesco MUCCI)

Il Segretario Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Li

Il Segretario Generale