



**Comune
di
Bisceglie**

Provincia di Barletta - Andria - Trani

Verbale di deliberazione della Giunta Municipale

Delibera di GIUNTA nr. *67* del 05/03/2021 (COPIA)

Oggetto **BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 12 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.) SITUATI IN VIA DEGLI ARAGONESI**

L'anno duemilaventuno il giorno cinque del mese di Marzo in BISCEGLIE nel Palazzo Comunale, regolarmente convocata, si e' riunita la Giunta Municipale composta da:

| | | |
|----------|---------------------------------|-----------------|
| 1 | ANGARANO ANGELANTONIO | Presente |
| 2 | CONSIGLIO ANGELO MICHELE | Presente |
| 3 | RIGANTE ROBERTA | Presente |
| 4 | NAGLIERI GIOVANNI | Presente |
| 5 | STORELLI DOMENICO | Presente |
| 6 | ACQUAVIVA LOREDANA | Presente |
| 7 | PARISI NATALE | Presente |
| 8 | SETTE ROSALIA | Presente |

Tutti presenti.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA.

Constatata la legalita' dell'adunanza, il Presidente ANGARANO ANGELANTONIO sottopone all'esame della Giunta l'argomento in oggetto.

Premesso che in attuazione di quanto disposto dall'art.73 del D.L. 17.03.2020 n.18, la presente seduta della Giunta comunale si è tenuta in video conferenza tramite la piattaforma SKYPE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Con nota del 30 marzo 2009 la Direzione Generale della ASL/Bat richiedeva al Comune di Bisceglie l'assegnazione di un suolo al fine di realizzare una struttura per l'Assistenza extra Ospedaliera.

Il Comune di Bisceglie individuava per le finalità ed obiettivi della ASL/Bat il suolo compreso tra Via degli Aragonesi, Via G. Bovio e l'attuale Ospedale Civile già tipizzata come "Zona F" e disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G..

Al fine di acquisire bonariamente la cessione dell'area in questione, ricorreva l'opportunità di perseguire la procedura di un "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 con il quale, la parte di superficie non interessata dalla struttura sanitaria potesse essere utilizzata a scopi edificatori.

Con nota n°A00_79 del 16/12/2009 - 0014978, accusata al protocollo di questo Comune in data 07/01/2010 al n°000498, l'Assessorato Regionale Assetto del Territorio - Servizio Urbanistico - nel valutare la proposta comunale concludeva rappresentando con alcune considerazioni tra le quali quella di valutare "... altresì, in relazione all'interessamento di aree destinate a soddisfare servizi pubblici può farsi riferimento alla L.R. n°12/2008, ove ne sussistano le condizioni ...".

Con nota n°000923 del 08/01/2010, il Sindaco dell'epoca, con riferimento alla predetta comunicazione regionale, comunicava ai proprietari dei suoli interessati e notiziava, per conoscenza, tutti gli Enti interessati, la condivisione comunale della proposta regionale del ricorso alla L.R. 12/2008 in quanto "... quest'ultima opportunità giustifica ancora di più il pubblico interesse sotteso alla procedura dell'Accordo di Programma" e pertanto invitava gli stessi proprietari dei suoli "... a voler esprimere un assenso alla proposta esplicitata dal Comune con la nota n°14840 del 09/04/2009 a cui aggiungere la disposizione della L.R. 12/2008 (10% di EDILIZIA SOCIALE), inviandoci, eventualmente, una elaborazione progettuale che tenga conto delle predette indicazioni ...".

La predetta proposta regionale, condivisa dal Comune, fu anche condivisa dai privati proponenti che con nota accusata a questo comune in data 26/01/2010 al n°4608, avanzavano l'istanza che prevedeva sia la cessione delle aree per la realizzazione della struttura sanitaria che la realizzazione di edilizia sociale e privata.

La procedura di variante urbanistica si concluse con l'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 sottoscritto dal Presidente della Giunta Regionale ed il Sindaco di Bisceglie in data 30/11/2011 all'interno del quale era compresa, a carico dei privati che ottenevano i vantaggi urbanistici della ritipizzazione dei suoli, la realizzazione di n°12 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale rivenienti dal 10% della cessione gratuita in favore del Comune di Bisceglie di mc 2.911,00 secondo i criteri stabiliti ai sensi della L.R. n°12/2008.

Tali alloggi risultano già edificati e trasferiti nel patrimonio comunale con atto notarile del 28/12/2018 repertorio n°38097, raccolta n°17543 e collaudati in data 22/07/2020.

I riferimenti normativi che sottendono alla previsione, realizzazione e gestione dell'Edilizia Residenziale Sociale sono:

A livello nazionale la L. n°244 del 24 dicembre 2007 - Art. 1 c. 258 e 259, il Decreto interministeriale 22 aprile 2008 -G.U. n°146 del 24/06/08- che contiene la definizione di alloggio sociale, la L. n°133 del 6 agosto 2008 - art. 11 - (Piano Casa), il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16/07/09 - G.U. 19/08/09, il Piano Nazionale di edilizia abitativa di cui alla Legge n°80/2014;

A livello regionale i principali riferimenti legislativi sono:

- La L.R. 12/08 - Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale";
- la deliberazione della Giunta Regionale n°325 del 11 marzo 2009 - Note esplicative, chiarimenti ed indirizzi sull'applicazione della legge regionale 21 maggio 2008 n°12. "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale" (B.U. della Regione Puglia n°82 del 23 maggio 2008);
- la L.R. 20/05/2014 n°22 "Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale

pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore”;

- la deliberazione della Giunta Regionale n°1780 del 6 agosto 2014 Determinazione dei requisiti di accesso e permanenza nell'alloggio sociale e criteri di ripartizione del finanziamento statale in materia di edilizia residenziale sociale, riservato ai Comuni ad alta tensione abitativa, in attuazione della Legge 23 maggio 2014 n°80, art. 10.”;

- la determinazione del Dirigente Sezione Politiche Abitative 12 novembre 2019, n°242 “Aggiornamento limiti di reddito per l'accesso ai benefici previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata e Convenzionata.”.

In particolare il Decreto Interministeriale 22 aprile 2008 all'art. 1, così definisce l'alloggio sociale:

1. Ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, il presente decreto provvede, ai sensi dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n°9, alla definizione di «alloggio sociale».

2. È definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Con la L.R. 22/2014 la Regione Puglia ha stabilito, tra l'altro, che:

Art. 1 - Oggetto e finalità

2. L'edilizia residenziale pubblica comprende gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico del soggetto pubblico volti ad aumentare la disponibilità di alloggi destinati alle fasce sociali più deboli.

3. L'edilizia residenziale sociale comprende tutte le forme di «alloggio sociale» quale servizio che svolge la funzione di interesse generale, anche ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea; essa include alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione permanente a canone sostenibile o a riscatto da parte delle fasce sociali non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato.

Art. 3 - Funzioni dei Comuni

1. I Comuni esercitano in forma singola o associata le seguenti funzioni:

g. provvedere, sulla base dei criteri fissati dalla Regione, alla emanazione dei bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, alla formazione e approvazione dei correlati elenchi provvisori e all'assegnazione degli alloggi, nonché agli atti di annullamento e decadenza dalla assegnazione e alle comminatorie in caso di occupazione e detenzione senza titolo; in caso di grave ritardo nella attuazione di una o più fasi del procedimento di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ovvero nell'adozione e nella esecuzione dei provvedimenti di annullamento e decadenza dalla assegnazione, la Giunta regionale provvede, previa diffida, in via sostitutiva, ad affidare gli adempimenti all'agenzia competente per territorio ponendo i relativi oneri a carico dell'inadempiente;

Con la deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2014, n°1780 “Determinazione dei requisiti di accesso e permanenza nell'alloggio sociale e criteri di ripartizione del finanziamento statale in materia di edilizia residenziale sociale, riservato ai Comuni ad alta tensione abitativa, in attuazione della Legge 23 maggio 2014 n°80, art. 10.” furono stabiliti:

a) i requisiti soggettivi di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale:

- chi ha la cittadinanza italiana; il cittadino straniero è ammesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 40 del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero emanato con decreto legislativo 25 luglio 1998, n°286, come modificato dall'articolo 27, comma 1, della legge 30 luglio 2002, n°189;

- chi ha la residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune sede

dell'intervento;

- chi non è titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del comune cui si riferisce l'intervento. Ai fini della valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio si applicano gli standard di cui all' art. 10 comma 2 della L.R. 7 aprile 2014, n°10;

- chi non ha ottenuto l'assegnazione immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici o l'attribuzione di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non risulti inutilizzabile;

- chi fruisce di un reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, non superiore al limite massimo determinato annualmente dal Servizio Politiche Abitative (pari a € 31.982,00 determina dirigenziale n°730 del 30/10/2013), calcolato ai sensi dell'art. 21 della L. 457/78;

b) i criteri e parametri atti a regolamentare i canoni minimi e massimi di locazione:

- il canone massimo di locazione è fissato in misura non superiore a quello "concordato" di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n°431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n°431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica; il canone minimo è quello proposto dal soggetto attuatore in sede di partecipazione al bando pubblico;

c) i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita sono stabiliti dalle parti nelle convenzioni e determinati con le modalità fissate dalla L.R. 3 giugno 1985 n°53 Capo II;

d) la durata del vincolo di uso degli alloggi è stabilita in anni 8 per gli alloggi in locazione a 8 anni con patto di futura vendita, e 15 anni per gli alloggi in locazioni ad un minimo di 15 anni, fermo restandogli ulteriori vincoli contrattualmente stabiliti tra il Comune ed il soggetto attuatore;

e) il criterio di ripartizione del finanziamento tra i Comuni sono dati dalla incidenza degli alloggi in affitto sul totale degli alloggi occupati quale risultante dall'ultimo censimento della popolazione ISTAT 2011 e dalla incidenza del fabbisogno comunale, dato dal numero di famiglie richiedenti il contributo sull'affitto ai sensi dell'art. 11 della L. n°431/98 sul totale delle famiglie residenti in affitto, quali risultanti dall'ultimo censimento della popolazione, ISTAT 2011.

Tutto ciò premesso, considerato che:

- il recente bando per l'assegnazione degli alloggi in regime di Edilizia Residenziale Pubblica di tipo sovvenzionato è giunto alla conclusione e che per l'assegnazione era previsto il limite di reddito familiare fissato dalla vigente normativa in euro 15.250, come da deliberazione della Giunta Regionale 25 maggio 2016, n°735;

- per ampliare la possibilità di accesso agli alloggi a canone convenzionato anche ad un maggior numero di nuclei familiari si rende necessario fissare in conseguenza, per l'accesso all'Edilizia Residenziale Sociale, sita in Via degli Aragonesi quale reddito minimo € 12.000,00, poiché il reddito massimo è già fissato dalla Regione Puglia con la deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2014, n°1780, aggiornato con la determinazione del Dirigente Sezione Politiche Abitative 12 novembre 2019, n°242;

Ritenuto inoltre, al fine di offrire la possibilità di aumentare la sicurezza comunale ed in considerazione del fatto che non si sono mai attuati gli interventi previsti sul nostro territorio dalla legge 203/1991, di dover procedere alla assegnazione di detti alloggi con la riserva, sino al 50% degli stessi, ai dipendenti appartenenti ai corpi ad ordinamento militare prestanti servizio nel Comune di Bisceglie ma residenti in altro Comune;

Ritenuto altresì di dover stabilire, tra le possibilità contrattuali sopra richiamate, che l'assegnazione degli alloggi avverrà col metodo della locazione per 15 anni, salvo rinnovo, escludendo l'affitto di 8 anni con il patto di futura vendita;

Visto lo schema di bando pubblico e lo schema di domanda all'uopo predisposti ed allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di utilizzare anche per questo bando la previa concertazione con le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini ed assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio, come previsto dall'art. 4, comma 2, L.R. n°10/14, relativo ai bandi E.R.P.;

Ritenuto, pertanto, di dover invitare i soggetti sopra indicati a formulare eventuali osservazioni sullo schema di bando di concorso;

Letta la proposta, formulata dal Dirigente competente, d'intesa con il Sindaco e con l'Assessore alle Politiche Abitative;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000, come da allegato prospetto:

- il dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture ha espresso parere favorevole per la regolarità tecnica;
- il dirigente della ripartizione finanziaria ha espresso parere favorevole per la regolarità contabile per quanto di competenza;

Dato atto che il Segretario Generale ha vistato la proposta del presente provvedimento ai sensi dell'art. 97 D.Lgs. n°267/2000;

Visti:

- la L. n°244 del 24 dicembre 2007 - Art. 1 c. 258 e 259
- il Decreto interministeriale 22 aprile 2008 G.U. n°146 del 24/06/08
- la L. n°133 del 6 agosto 2008 - art. 11 - Piano Casa
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16/07/09 - G.U. 19/08/09
- la Legge n°80/2014
- la L.R. n°12/08 - Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale"
- la D.G.R. n°325 del 11 marzo 2009 - Note esplicative, chiarimenti ed indirizzi sull'applicazione della legge regionale 21 maggio 2008 n°12. "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di Edilizia Residenziale Sociale" (B.U. della Regione Puglia n°82 del 23 maggio 2008)
- la L.R. 20/05/2014 n°22 "Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore";
- la deliberazione della Giunta Regionale n°1780 del 6 agosto 2014 "Determinazione dei requisiti di accesso e permanenza nell'alloggio sociale e criteri di ripartizione del finanziamento statale in materia di edilizia residenziale sociale, riservato ai Comuni ad alta tensione abitativa, in attuazione della Legge 23 maggio 2014 n°80, art. 10.";
- la determinazione del Dirigente Sezione Politiche Abitative 12 novembre 2019, n°242

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

Con voti favorevoli espressi per alzata di mano, in due separate votazioni di cui una per l'immediata esecutività del provvedimento

D E L I B E R A

1. Di approvare lo schema di bando di concorso e i relativi allegati per la formazione di una graduatoria da utilizzare per l'assegnazione, in locazione permanente, di n°12 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ubicati in Bisceglie alla Via degli Aragonesi, realizzati con l'Accordo di Programma approvato con DGR n°2034 del 19/09/2011. Gli alloggi saranno locati con un contratto di locazione, a canone calmierato, della durata di 15 anni, salvo rinnovo, come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale n°1780 del 6 agosto 2014, con canone da determinarsi ai sensi della Legge n°431/98.

2. Di fissare il limite minimo di reddito per l'accesso all'Edilizia Residenziale Sociale in € 12.000,00, e quello massimo pari a quello fissato dalla Regione Puglia con la deliberazione della Giunta Regionale n°1780 del 6 agosto 2014, aggiornato con la determinazione del Dirigente Sezione Politiche Abitative 12 novembre 2019, n°242.

3. Di stabilire la riserva, sino al 50% degli stessi ai dipendenti appartenenti ai corpi ad ordinamento militare prestanti servizio nel Comune di Bisceglie ma residenti in altro Comune.

4. Di stabilire, inoltre, che potranno partecipare al bando i nuclei familiari composti da massimo n°3 componenti avendo nella disponibilità n°12 alloggi la cui superficie utile è pari a circa 60,00 mq, ai sensi dell'art.10 comma 2 Legge Regionale n°10/2014. Come previsto dal comma 3 di cui al precedente art. 10 L.R. n°10/2014, in deroga, potranno partecipare al bando anche i nuclei familiari composti da n°4 componenti, a condizione che sia accettata e sottoscritta la dichiarazione di sovraffollamento dell'alloggio.

5. Sottoporre lo schema di bando allegato alla previa concertazione con le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini ed assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio, ex art. 4, co. 2, L.R. n°10/14.

6. Di riservare l'indizione del concorso e l'approvazione definitiva dello schema di bando di concorso

e dei relativi allegati ad un successivo provvedimento, esaurita la fase di concertazione di cui al precedente punto 5).

7. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi del D.Lgs. n°267/2000.

Del che si e' redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto come segue:

Presidente inizio seduta f.to ANGARANO ANGELANTONIO

Segretario Generale f.to ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA

Copia conforme all'originale

Li', 08/03/2021

F.to ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA



CERTIFICATO di PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA attesta che la presente delibera e' stata inserita nella sezione Albo Pretorio informatico del sito istituzionale 'www.comune.bisceglie.bt.it' il giorno 08/03/2021 e vi e' rimasta/rimarra' per quindici giorni consecutivi.

Delibera trasmessa telematicamente ai Capigruppo consiliari contemporaneamente alla pubblicazione all'Albo Pretorio informatico.

Li',

Segretario Generale
F.to ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA

Nr. Registro public. Albo Pretorio: 00515

**ATTESTATO
DI
IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

La presente deliberazione, ai sensi dell'Art. 134 u.c. T.U. 267/2000, e' stata dichiarata immediatamente eseguibile a norma di legge.

Li', 05/03/2021

Segretario Generale
F.to ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA

**CERTIFICATO
DI
ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione decorsi 10 gg. dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio informatico diviene esecutiva il 19/03/2021.

Li', 19/03/2021

Segretario Generale
F.to ARRIVABENE DOTT.SSA ROSA

CITTA' DI BISCEGLIE

Pareri ai sensi dell'art.49 c. 1 del D.L.vo n.267/2000:

Oggetto: BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE IN
LOCAZIONE DI N. 12 ALLOGGI DI EMILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE (E.R.S.) SITUATI IN VIA DEGLI ARAGONESI

Tecnico: FAVOREVOLE

Li 19/02/2021

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE
RIPARTIZIONE PIANIFICAZIONE
PROGRAMME INFRASTRUTTURE
(Arch. Giacomo LOSAPIO)

Contabile: *ferendo e puenti de cerytura*

Li 19/2/2021

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE
(Dott. Angelo PEDONE)

Visto per la conformità ai sensi dell'art.97 comma 2 del D.L.vo
n.267 del 18/8/2000.

Li 22/02/2021

IL SEGRETARIO GENERALE