



UNITA' DI PROGETTO INTERSETTORIALE
Delibera Giunta Comunale n.251 del 15.04.2008 s.m.i. – Art.11 Regolamento di Organizzazione
“Aree edificabili a Marina di Grosseto per Edilizia Residenziale Sociale”

Oggetto: Regolamento Urbanistico Comunale – Aree “TRv” per la trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio comunale.

Procedimento amministrativo ad evidenza pubblica per l’alienazione di aree edificabili di proprietà comunale:

- TRv_01B via Bramante a Marina di Grosseto
- TRv_02B via Montreuil a Marina di Grosseto.

RELAZIONE FINALE

Con l’approvazione e la parziale riadozione del nuovo Regolamento Urbanistico, intervenuta con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 27.05.2013, l’Amministrazione ha ritenuto opportuno inserire nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni immobiliari dell’Ente le schede normative per la trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, di seguito indicate:

- Area TRv_01B via Bramante. (Superficie mq.3.462 – s.u.l. realizzabile mq. 1.700)
- Area TRv_02B via Montreuil. (Superficie mq.2.339 – s.u.l. realizzabile mq. 1.275).

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 19.05.2014, integrata dalla successiva Deliberazione adottata dallo stesso Consiglio nella seduta dello scorso 30.09.2014, è stato approvato il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni immobiliari per il triennio 2014-2016, da allegare al bilancio 2014.

A tale scopo, ed in considerazione della localizzazione degli interventi edificatori in aree con particolare valenza ambientale, è stata costituita, ai sensi dell’art. 11 del Regolamento di Organizzazione, specifica Unità di Progetto Intersectoriale denominata “*Aree edificabili a Marina di Grosseto per Edilizia Residenziale Sociale*” con Disposizione del Segretario Generale n. 925 del 29.08.2014.

La formazione di un qualificato gruppo di lavoro interno si è resa necessaria per fornire un supporto tecnico alla predisposizione del bando pubblico di gara per l’alienazione delle stesse aree edificabili, ma anche per l’elaborazione di una progettualità di massima, con le relative prescrizioni operative, a beneficio del soggetto aggiudicatario della procedura ad evidenza pubblica, che in tal senso potrà procedere autonomamente alla richiesta dei corrispondenti titoli abilitativi all’edificazione anche nel pieno rispetto del parere “*post-approvazione Regolamento Urbanistico*” espresso dalla Regione Toscana ai sensi dell’art. 27 della Legge Regionale n.01/2005 depositato agli atti del Settore Gestione del Territorio.

Dettaglio dei lavori:

Con la prima riunione tenutasi il 02.09.2014 presso la sede del coordinatore dott. Nazario Festeggiato, sono state elaborate e sviluppate le direttrici operative del gruppo di lavoro e, contestualmente, si è proceduto ad una ripartizione degli incarichi in base alle specifiche professionalità dei singoli componenti:

- 1) Geom. Carlo Marcoaldi (Servizio Pianificazione Urbanistica):
per tutte le operazioni di rilievo topografico da eseguire direttamente sul posto mediante la predisposizione del tipo di frazionamento necessario per l'esatta individuazione dell'area oggetto di bando pubblico di gara. Rilievo specifico del comparto edificatorio con l'individuazione di tutte le essenze arboree presenti sull'area di intervento e relativa catalogazione.
- 2) Arch. Alessandro Bisdomini (Servizio Pianificazione Urbanistica):
Realizzazione di un progetto planivolumetrico esemplificativo redatto sulla scorta delle indicazioni derivanti dalle preliminari operazioni di rilievo tecnico eseguite sul posto e finalizzate a definire i particolari "Ambiti di intervento" per l'esatta localizzazione del sedime dei fabbricati nel contesto del comparto edificatorio da realizzare in relazione alle prescrizioni delle norme tecniche di attuazione ed alle opportune valutazioni di specifico carattere forestale per la salvaguardia del patrimonio boschivo esistente.
- 3) Dott. Michele Angeli (Servizio Edilizia Privata):
Indicazione di soluzioni progettuali consone alla salvaguardia delle essenze arboree di Pino Marittimo con individuazione delle idonee misure di compensazione e/o opere di mitigazione, nel contesto del generale studio di inserimento paesaggistico dell'intervento edificatorio da realizzare, e conseguenti valutazioni di compatibilità con l'area sottoposta a vincolo idrogeologico.
- 4) Geom. Gia Luca Becarelli (Servizio Tributi):
Specifico supporto tecnico attinente gli aspetti di carattere patrimoniale con l'individuazione di ulteriori proprietà dell'Amministrazione Comunale nelle adiacenze delle aree oggetto di bando pubblico di gara per l'eventuale realizzazione di opere di riqualificazione ambientale in connessione con gli interventi edificatori in progetto.
Predisposizione della relazione di stima per la determinazione del valore economico di riferimento da assumere a base d'asta nel procedimento di evidenza pubblica.

In data 04.09.2014 è stato effettuato un sopralluogo congiunto sulle aree oggetto di bando pubblico di gara al fine di constatare concretamente lo stato dei luoghi e raccogliere utili elementi di valutazione per la predisposizione di quella progettualità di massima capace di consentire un armonico inserimento nel contesto preesistente di nuove strutture edilizie che dovranno assumere le caratteristiche di quelle già realizzate nello stesso comparto edificatorio.

In data 12.09.2014 si è svolta un'ulteriore riunione per valutare lo stato di avanzamento dei lavori e, a seguito di opportune considerazioni circa la validità del lavoro svolto, si è ritenuto appropriato effettuare uno specifico e dettagliato confronto tecnico con i tecnici della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Siena e Grosseto.

In data 19.09.2014 si è tenuto l'incontro di cui sopra e si è potuto rilevare che l'operato del gruppo di lavoro era correttamente impostato e, inoltre, sono state puntualizzate tutte quelle specifiche prescrizioni aventi natura vincolante ai fini della realizzazione degli interventi edificatori.

Inoltre, in esecuzione delle direttive indicate nella Disposizione del Segretario Generale n. 925 del 29.08.2014, con la quale è stata costituita l'Unità di Progetto Intersettoriale incaricata di fornire il supporto tecnico alla predisposizione del bando di gara, ed in riferimento alla destinazione funzionale delle unità abitative di Edilizia Residenziale Sociale da realizzare, sono stati elencati tra

l'altro, gli opportuni requisiti di natura soggettiva che dovranno avere i vari soggetti richiedenti ed i futuri assegnatari degli alloggi, come segue:

1) Richiedenti la cessione dell'area in diritto di proprietà

- le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi;
- le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi;
- i Singoli privati anche riuniti in Consorzi;
- le Associazioni Temporanee di Cooperative (A.T.C.).

I soci delle Cooperative, loro Consorzi, Associazioni Temporanee di Cooperative ed i singoli privati, anche riuniti in Consorzio, nonché gli acquirenti assegnatari delle imprese costruttrici e/o loro consorzi devono avere i requisiti di cui al seguente punto 2.

2) Requisiti soggettivi assegnatari alloggi

1. Gli assegnatari degli alloggi da realizzare nelle aree oggetto di bando dovranno possedere, alla data di pubblicazione dell'Avviso di concorso, i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana, cittadinanza di uno Stato aderente all'Unione Europea (ai sensi del D.P.C.M. 28.10.1988), cittadinanza di uno Stato non aderente all'Unione Europea. In quest'ultimo caso, è richiesto il possesso/titolarità di permesso/carta di soggiorno di durata almeno annuale e il regolare esercizio di attività di lavoro subordinato o autonomo;

b) residenza anagrafica nella Provincia di Grosseto, con preferenza per i soggetti assegnatari residenti anagraficamente nella frazione di Marina di Grosseto alla data del 19.05.2014, o esplicitazione di attività lavorativa esclusiva o prevalente nel Comune di Grosseto;

c) non titolarità esclusiva di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nel territorio del Comune di Grosseto.

Si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile (intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte o finestre) sia non inferiore alle seguenti superfici, di cui alla L.R. n. 96/96 e successive modifiche ed integrazioni, maggiorato del 10%:

Componenti nucleo familiare	Superficie utile
1 persona	Non inferiore a 30 mq. + 10% = 33,00 mq.
2 persone	Non inferiore a 45 mq. + 10% = 49,5 mq.
3 persone	Non inferiore a 55 mq. + 10% = 60,5 mq.
4 persone	Non inferiore a 65 mq. + 10% = 71,5 mq.
5 persone	Non inferiore a 75 mq. + 10% = 82,5 mq.
6 persone e oltre	Non inferiore a 95 mq. + 10% = 104,5 mq.

d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo anche sfitti o concessi a terzi, ubicati nel territorio del Comune di Grosseto, il cui valore catastale complessivo sia uguale o superiore al valore catastale di un alloggio adeguato determinato assumendo come vani catastali quelli sotto indicati rapportati al nucleo familiare e come tariffa d'estimo convenzionale quella sotto indicata risultante dalla media del valore delle classi della categoria A3 – Zona esterna al centro abitato - del Comune di Grosseto:

Componenti del nucleo familiare	Vani catastali	Tariffa d'estimo convenzionale
1 persona	3	€ 304,71
2 persone	4	€ 406,28
3 persone	4,5	€ 457,06
4 persone	5	€ 507,85
5 persone	6	€ 609,42
6 persone e oltre	7	€ 710,99

Nel caso di quote di proprietà, il relativo valore, calcolato in base a detta quota, è convenzionalmente ridotto in proporzione della quota posseduta di un terzo.

Nel caso di diritto di usufrutto su uno o più alloggi o locali ad uso abitativo (o su quote di essi) sfitti o concessi a terzi, ubicati nel territorio del Comune di Grosseto, il valore catastale degli stessi ai fini della valutazione, di cui al presente comma d), è convenzionalmente ridotto della metà;

e) non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi realizzati con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, da Enti Pubblici;

f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, di cui alla deliberazione G.C. n. 128 del 23.02.2010, da aggiornare biennialmente con determinazione dirigenziale, sulla base dell'inflazione accertata dall' I.S.T.A.T. relativamente ai prezzi al consumo delle famiglie di operai e di impiegati riferito al biennio sopra detto, incrementato di un ulteriore 5%.

Il reddito di riferimento, calcolato ai sensi del comma precedente, è quello imponibile al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, relativo all'ultimo anno, per il quale è scaduto il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

2. Ai fini del presente avviso, per nucleo familiare si intende:

la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio un anno prima della data di assegnazione o stipulazione dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno un anno dalla data dell'Avviso di concorso e sia dichiarata nelle forme di legge sia da parte del dichiarante, sia da parte dei conviventi.

3. I requisiti di cui al presente articolo debbono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il suo nucleo familiare:

-alla data di pubblicazione del bando ed alla data del contratto di assegnazione in uso o godimento degli alloggi (e relative pertinenze) e/o di cessione in proprietà degli stessi;

-in ogni trasferimento successivo al primo della proprietà degli alloggi (e relative pertinenze) qualora detto trasferimento avvenga nei primi 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto;

-per i trasferimenti successivi al primo della proprietà dell'alloggio (e relative pertinenze), qualora detti trasferimenti avvengano dopo 5 (cinque) anni dal primo contratto di acquisto;

-per la locazione l'alloggio (e relative pertinenze) è previsto il possesso dei requisiti di cui al presente articolo qualora il/i relativo/i contratto/i sia/no stipulato/i nei primi cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio;

-per il contratto di locazione stipulato dopo cinque anni dal primo contratto di acquisto dell'alloggio è previsto come requisito che l'assegnatario/proprietario debba locare l'alloggio in proprietà soltanto a chi abbia residenza anagrafica nel Comune di Grosseto ove è ubicato l'alloggio.

4. Trenta giorni prima dell'atto notarile della prima cessione in proprietà o di assegnazione in uso o godimento degli alloggi, la Cooperativa e/o la Impresa dovranno produrre al competente Servizio della Amministrazione Comunale, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui al presente articolo, relativamente a ciascun socio/acquirente.

5. Negli atti notarili di prima vendita/assegnazione dovranno essere inserite od allegate apposite dichiarazioni sostitutive atto di notorietà sottoscritte dagli assegnatari o dagli acquirenti, attestanti la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi.


6. E' vietata l'assegnazione o la vendita di più alloggi alla stessa persona o a più membri conviventi della stessa famiglia, fatte salve le eccezioni sopra richiamate.

In merito alle ulteriori obbligazioni a carico del soggetto aggiudicatario, nonché per i criteri di assegnazione degli alloggi, prezzi, vincoli e limiti temporali, si fa riferimento allo "Schema di convenzione" che nel dettaglio richiama le singole condizioni.


Infine, sempre in allegato alla presente relazione finale, vengono depositati gli ulteriori elaborati tecnici prodotti dall'Unità di Progetto Intersectoriale, che, contestualmente agli atti amministrativi facenti parte integrante del bando pubblico di gara, saranno pubblicati a beneficio dei soggetti partecipanti al procedimento amministrativo ad evidenza pubblica.


Da tale documentazione sarà possibile reperire tutte quelle informazioni di carattere tecnico in merito alle modalità di attuazione dell'intervento edificatorio, fermo restando tutte le prescrizioni contenute nelle relative schede normative di Regolamento Urbanistico (Area TRv_01B via Bramante - Area TRv_02B via Montreuil), che, tra l'altro, prevedono la sottoscrizione di una specifica convenzione urbanistica tra il soggetto aggiudicatario del bando pubblico e l'Amministrazione Comunale per la definizione di tutti gli aspetti relativi alle procedure di realizzazione degli edifici residenziali.


Geom. Gian Luca Becarelli


Arch. Alessandro Bisdomini


Dott. Michele Angeli


Geom. Carlo Marcoaldi *limitatamente al rilievo topografico*


Dott. Nazario Festeggiato

Grosseto, 03 ottobre 2014