

## **RELAZIONE TECNICA**

**Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata - d.P.R. n. 380/2001 e L.R. n.1/2005.**

*Il quadro di riferimento legislativo in materia di convenzionamento di quote di edilizia residenziale è riconducibile, a livello nazionale, agli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e a livello regionale agli articoli 122 e 123 della L.R. Toscana n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio".*

*L'art. 136 del testo unico ha abrogato la precedente disciplina, costituita dalla legge n. 10/1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli". Tale legge regolava la materia agli art. 7 e 8 che dettavano norme per l'edilizia convenzionata per la convenzione-tipo, mentre l'art. 6 costituiva il riferimento per la determinazione del costo di costruzione.*

*Il Testo unico ha sostanzialmente ripreso i contenuti degli articoli abrogati costituendo oggi il riferimento principale in materia di edilizia convenzionata.*

*Gli artt. 18 DPR 380/2001 e 123 LRT 1/2005 prevedono per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata, ivi compresi gli interventi sugli edifici esistenti, l'esonero dal contributo sul costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati. Viene rimessa alla Giunta regionale la definizione dello schema di convenzione-tipo indicando i gli elementi essenziali che dovrà contenere. Tuttavia la Regione Toscana, ad oggi, non ha ancora provveduto in tal senso, demandando così, di fatto, la trattazione dell'argomento ai singoli comuni.*

*Premesso quanto sopra si è ritenuto opportuno, nel rispetto della legislazione vigente e in assenza degli aggiornamenti dello schema-tipo convenzionata di cui sopra, definire con apposito Regolamento i criteri per la determinazione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi agli interventi di edilizia convenzionata previsti nell'ambito di piani Peep o, in generale, per interventi di edilizia convenzionata promossi da privati.*

*Il regolamento è stato pertanto elaborato prevedendo criteri differenziati in base alla tipologia di intervento:*

*A - interventi di edilizia convenzionata in ambito PEEP previsti nei relativi Programmi di attuazione approvati ai sensi dell'art. 38 L. 865/71*

*B – interventi di edilizia convenzionata fuori da ambiti PEEP con alloggi di Superficie Utile Lorda non superiore a 120 mq.*

*Quale parametro di riferimento per la definizione del prezzo di cessione degli alloggi e del canone di locazione è stata prevista la superficie convenzionale utile (SCU).*

*Il prezzo, conformemente alle disposizioni vigenti, risulta formato dalle seguenti voci di costo:*

- Costo di costruzione*
- Valore dell'area;*

- Costo delle opere di urbanizzazione
- Spese generali
- Utile d'impresa,

*Il canone di locazione annuo viene determinato in percentuale al valore del prezzo di cessione al mq di Superficie utile lorda.*

*Sia i canoni di locazione che i prezzi di cessione saranno suscettibili di aggiornamenti e periodiche variazioni, in relazione agli indici ufficiali ISTAT.*

*Fatte salve le normative vigenti, sono state previste opportune sanzioni da applicare in caso di accertata violazione delle disposizioni stabilite dal regolamento.*

*Nelle more di approvazione dello schema-tipo di convenzione da parte delle Regione Toscana, gli schemi tipo di approvazione per l'edilizia convenzionata potranno essere approvati dalla Giunta comunale sulla base dei criteri determinati dal presente Regolamento.*

*Il Funzionario delegato  
Arch. Eugenia Bonatti*

***Regolamento per la definizione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi relativi ad interventi di edilizia abitativa convenzionata - d.P.R. n. 380/2001 e L.R. n.1/2005.***

**Art.1. Oggetto del regolamento**

Nel rispetto della legislazione vigente, e in assenza degli aggiornamenti dello schema-tipo di cui alla legge regionale 1/2005, il presente regolamento definisce i criteri per la determinazione dei prezzi massimi di cessione e del canone di locazione degli alloggi al fine di usufruire delle agevolazioni previste dagli artt. 122 e 123 della L.R.T. 1/2005 e 17 e 18 del D.P.R 380/2001 mediante stipula di convenzione con l'Amministrazione comunale.

Il regolamento prevede criteri differenziati secondo la tipologia di intervento:

A - interventi di edilizia convenzionata in ambito PEEP previsti nei relativi Programmi di attuazione

B – interventi di edilizia convenzionata fuori da ambiti PEEP i cui singoli alloggi non devono superare Superficie Utile Lorda (come determinata in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente) pari a 120 mq, salvo diverse disposizioni riportate nelle NTA del PRGC.

**Art.2. Ambito di applicazione**

Le disposizioni del regolamento si applicano agli interventi di edilizia abitativa convenzionata relativa anche ad edifici esistenti.

Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche ai procedimenti già avviati e non ancora conclusi.

Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento il Comune e gli altri Enti Pubblici e/o loro aziende e società comunque costituite, operanti nel settore della casa, per il conseguimento dei loro fini istituzionali.

Il presente regolamento integra e/o sostituisce le norme regolamentari vigenti in materia.

**Art.3. Definizione di superficie convenzionale utile (SCU)**

La superficie convenzionale utile (**SCU**) è il parametro utile per la definizione del prezzo di cessione degli alloggi e del canone di locazione.

La SCU è data dalla somma dei seguenti elementi e si misura in mq:

- a) l'intera superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare in mq;
- b) il 30 per cento della superficie delle autorimesse singole misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- c) il 10 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- d) il 20 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili (sono esclusi da questa voce i portici in quanto computati nella SUL di cui al punto a);
- e) il 50 per cento locali interrati, cantine e locali accessori quando gli stessi hanno accesso diretto dall'abitazione misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- f) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo dello

stesso.

E' detratto il 30 per cento della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

#### **Art.4. Parametri per la determinazione del prezzo di cessione in aree PEEP**

**CC PEEP - Costo di costruzione**, che si stabilisce pari a € 1.500/mq di superficie convenzionale (soggetto a rivalutazione biennale in relazione agli indici ISTAT), così stabilito in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura finalizzate al conseguimento di una qualità insediativa ed architettonica consona alle caratteristiche del territorio del Comune di Pietrasanta e rispondente alle normative in vigore relative al risparmio energetico negli edifici tenuto conto dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata stabiliti periodicamente dalla Regione Toscana.

**VA PEEP - Valore dell'area**, come stabilito nella Delibera di Consiglio comunale avente ad oggetto la determinazione del prezzo di cessione delle aree ai sensi dell'172, comma 1 punto c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e comunque la cui incidenza sul costo di costruzione (CC) deve essere in misura non superiore al 20%, così come disposto dall'art. 123 della LR 1/2005;

**CUR PEEP - Costo delle opere di urbanizzazione** così come stabilito nella Delibera di Consiglio comunale avente ad oggetto la determinazione del prezzo di cessione delle aree ai sensi dell'172, comma 1 punto c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 – a congruaggio con la somma risultante dai computo metrici con riferimento al Bollettino Ufficiale degli ingegneri contenuti nei progetti definitivi/esecutivi;

**SG PEEP - Spese generali** comprensive delle spese tecniche, oneri di preammortamento e finanziamento, oneri promozionali, nonché ogni altro onere accessorio ad esclusione soltanto dell'IVA sulle costruzioni. Tali spese, calcolate in percentuale rispetto al costo di costruzione, non potranno essere superiori a quelle derivanti dall'applicazione dei parametri riportati nel seguente schema:

*Tabella SG.*

Interventi il cui costo di costruzione sia inferiore a € 250.000	20%
Interventi il cui costo di costruzione sia tra 250.000 € e € 500.000	19%
Interventi il cui costo di costruzione sia compreso tra oltre 500.000 € - 1.500.000 €	18%
Interventi il cui costo di costruzione sia compreso tra oltre 1.500.000 € - 2.500.000 €	17%
Interventi il cui costo di costruzione sia superiore a € 2.500.000	16%

**UI PEEP - Utile d'impresa**, calcolato in misura non superiore al 10% della somma dei precedenti punti CC , VA, CUR, SG.

**Art.5. Parametri per la determinazione del prezzo di cessione in aree convenzionate fuori da ambiti PEEP**

**CC CONV - Costo di costruzione**, stabilito in base al capitolato ed al computo metrico estimativo e in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura finalizzate al conseguimento di una qualità insediativa ed architettonica consona alle caratteristiche del territorio del Comune di Pietrasanta e rispondente alle normative in vigore relative al risparmio energetico negli edifici, indicate/allegate nella convenzione o nel titolo abilitativo ad edificare e con riferimento al Bollettino Ufficiale degli ingegneri.

Eventuali varianti interne, che dovranno essere autorizzate dal Comune e che comunque non potranno riguardare la classe di finitura degli alloggi, non modificano il costo di costruzione fissato in convenzione.

Il CC è soggetto a rivalutazione biennale in relazione agli indici ISTAT.

**VA CONV- Valore dell'area.** L'incidenza percentuale del costo delle aree rispetto al costo di costruzione è determinata in misura non superiore ai seguenti valori per gli interventi di nuova edificazione in aree libere:

Zone territoriali omogenee DM 2.4.1968 n. 1444

Zona A	16%
Zona B	14%
Zona C	12%
Altre	10%

---

L'incidenza percentuale di cui sopra potrà essere incrementata fino ad un massimo del 40 % per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle zone definite B dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della richiesta e comunque la cui incidenza sul costo di costruzione (CC) deve essere in misura non superiore al 20%, così come disposto dall'art. 123 della LR 1/2005;

**CUR CONV- Costo delle opere di urbanizzazione** determinato in misura pari a quello stabilito per il rilascio del titolo abilitativo ad edificare;

**SG CONV - Spese generali.** Si veda quanto stabilito all'art. 4 del presente regolamento per SG PEEP;

**UI CONV - Utile d'impresa**, calcolato in misura non superiore al 10% della somma dei precedenti punti CC CONV , VA CONV, CUR CONV, SG CONV.

#### **Art.6. Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata**

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 122 e 123 della L.R.T. 1/2005 e degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, si applica la formula seguente considerando i parametri calcolati come ai precedenti articoli:

##### **Prezzo di cessione alloggi in aree PEEP:**

$$PCPEEP = SCU \times (CC\ PEEP + VA\ PEEP + CUR\ PEEP + SG\ PEEP + UI\ PEEP)$$

##### **Prezzo di cessione alloggi in aree convenzionate fuori da ambiti PEEP:**

$$PCCONV = SCU \times (CC\ CONV + VA\ CONV + CUR\ CONV + SG\ CONV + UI\ CONV)$$

#### **Art.7. Aggiornamento/rivalutazione dei prezzi di cessione**

I prezzi di cessione degli alloggi convenzionati, determinati nelle convenzioni, possono essere aggiornati per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori applicando al prezzo iniziale di convenzione il seguente coefficiente moltiplicativo:

$$\text{prezzo finale} = P\ \text{iniziale} \times (1 + 0,50 \times (L_f - L_i) / L_i) \text{ dove:}$$

- $L_f$  = indice ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori
- $L_i$  = indice ISTAT alla data di stipula della convenzione

I prezzi di cessione di cui al presente regolamento sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni.

#### **Art.8. Determinazione del canone di locazione**

Il **canone di locazione annuo** per l'edilizia convenzionata non deve essere superiore al 2,5% del prezzo di cessione al mq di SCU.

#### **Art.9. Aggiornamento e rivalutazione del canone di locazione**

I canoni di locazione di cui al presente regolamento sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni.

#### **Art.10. Trasferimento del permesso di costruire**

Nel caso di trasferimento del titolo abilitativo a costruire prima della dichiarazione di abitabilità degli alloggi convenzionati, il nuovo titolare subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione e dal presente regolamento.

Il titolo che consente il trasferimento del permesso deve essere presentato al Comune e contenere esplicita dichiarazione d'obbligo del subentrante.

#### **Art.11. Controlli e Sanzioni**

Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere ai soggetti interessati, la dimostrazione analitica dei valori proposti per l'inserimento negli atti convenzionali che in ogni caso non potranno essere superiori a quelli indicati nel presente regolamento.

In caso di violazione delle disposizioni stabilite dal presente regolamento, l'interessato (assegnatario, attuatore dell'intervento, titolare del titolo abilitativo ad edificare) fermi restando gli obblighi sottoscritti in convenzione, sono tenuti al pagamento a titolo di penale, di una somma pari al contributo di cui all'art. 16 DPR 380/2001 e art. 121 LRT 1/2005 con gli interessi di mora nella misura prevista dalle disposizioni vigenti e decorrenti dall'ultimazione dei lavori.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

#### **Art.12. Norme generali**

Per quanto non espressamente indicato, si rinvia alle norme legislative vigenti.