



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Deliberazione del Consiglio Metropolitan

N. 53 del 24/04/2019

Classifica: 005.

(6958646)

Oggetto COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO IL TRENINO, VIA DI LAPPEGGI,
BAGNO A RIPOLI: PRESA D'ATTO DELLE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE REGIONALE
N. 2/2019 E CESSIONE AL COMUNE DI BAGNO DI RIPOLI.

<i>Ufficio proponente</i>	DIREZIONE PATRIMONIO E TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO PRETORIO
<i>Dirigente/ P.O</i>	TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO E TPL - AMBITO DIREZIONE PATRIMONIO, IMPIANTI SPORTIVI, ARCHIVIO PROTOCOLLO E ALBO PRETORIO
<i>Relatore</i>	SINDACO METROPOLITANO DI FIRENZE
<i>Consigliere delegato</i>	ALBANESE BENEDETTA

Presiede: **BARNINI BRENDA**

Segretario: **DEL REGNO VINCENZO**

Il giorno **24 Aprile 2019** il Consiglio Metropolitan di Firenze si è riunito in **SALA QUATTRO STAGIONI - PALAZZO MEDICI RICCARDI**

Sono presenti i Sigg.ri:

ALBANESE BENEDETTA	RAVONI ANNA
BARNINI BRENDA	
BASSI ANGELO	
CARPINI ENRICO	
CECCARELLI ANDREA	
COLLESEI STEFANIA	
MANNI ALESSANDRO	
MONGATTI GIAMPIERO	
PAOLIERI FRANCESCA	

E assenti i Sigg.ri:

**BIAGIOLI ALESSIO FALLANI SANDRO FALORNI ALESSIO FOSSI EMILIANO LAURIA
DOMENICO ANTONIO NARDELLA DARIO PALANTI MATTEO SEMPLICI MARCO**

Il Consiglio Metropolitan

Su proposta del Consigliere delegato Benedetta Albanese

Premesso :

- che la Città Metropolitana di Firenze, ai sensi della Legge n. 56 del 07/04/2014, di riordino istituzionale, dal 01/01/2015 è subentrata alla Provincia di Firenze in tutti i rapporti attivi e passivi e, tra l'altro, anche nella proprietà del Complesso immobiliare denominato Il Trenino, ad uso abitativo, situato in via di Lappoggi, loc. Lappoggi, nel Comune di Bagno a Ripoli;
- che con deliberazione C.R. n° 265 del 26 luglio 1996 e s.m.i., con riguardo alla Delibera CIPE del 16/03/1994- Programma di edilizia residenziale sovvenzionata 1992-1995, la Regione Toscana assegnava al Comune di Bagno a Ripoli un finanziamento di Lire 2.600.0000 per il recupero del suddetto Complesso, allora in stato di fatiscenza;
- che con atto della Giunta n. 185 del 16.04.1998, la Provincia deliberava di concedere in comodato d'uso al Comune di Bagno a Ripoli il complesso per essere utilizzato per edilizia residenziale pubblica;
- il Comune di Bagno a Ripoli con deliberazione della Giunta Municipale n. 181 del 21 aprile 1998 disponeva l'assunzione del suddetto comodato e il conseguente onere della ristrutturazione per il recupero dell'intero complesso edilizio;
- il contratto di Comodato stipulato in data 28/07/1998 rep. n. 2493, stabiliva che una quota pari al 60% degli alloggi ristrutturati (corrispondente a n. 8 unità abitative) sarebbe stata gestita dallo stesso Comune per un periodo di 74 anni, e dunque fino al 27.07.2072, tramite bandi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, mentre il restante 40% degli alloggi (corrispondente a n. 5 unità abitative) sarebbe rimasto nella disponibilità della Provincia di Firenze che ne aveva necessità per sistemare suoi ex affittuari all'epoca ancora alloggiati in immobili già conferiti all'Azienda Agraria Mondeggi Lappoggi e quindi non più disponibili;
- l'inaugurazione del complesso aveva luogo il 19/03/2005;

- il Comune di Bagno a Ripoli assegnava le unità immobiliari nella sua disponibilità in base alle proprie graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP, mentre la Provincia di Firenze, dal momento che solo due ex affittuari accettarono il trasferimento nei nuovi alloggi, non avendo competenza in materia di ERP, tramite un bando di evidenza pubblica, li concedeva in locazione a persone residenti nel Comune di Bagno a Ripoli, a canoni calcolati secondo gli Accordi Territoriali di cui alla legge n. 431/98;
- **che ad oggi** risultano locati quattro delle cinque unità immobiliari in disponibilità della Città metropolitana e uno risulta invece **libero**;

Tutto ciò premesso,

Considerato che la legge regionale n. 2 del 2 gennaio 2019, pubblicata sul BURT n. 2 del 9 gennaio 2019, e recante “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)”, all’art. 6 specifica che la disciplina dettata dalla legge si applica agli alloggi di ERP, ossia a quelli in qualunque tempo acquisiti, realizzati o recuperati dallo Stato, da enti pubblici territoriali e dalle società di gestione del patrimonio di ERP, a totale carico o con il concorso dello Stato, della Regione e di enti pubblici territoriali;

- che dunque tutte le unità abitative del complesso di Lappeggi, essendo state ristrutturate dal Comune di Bagno a Ripoli con fondi destinati all’edilizia residenziale pubblica, devono essere assoggettate alla disciplina della legge regionale n. 2/2019 sopra citata, quanto a modalità e requisiti per l’assegnazione, determinazione e utilizzazione dei canoni di locazione, disciplina delle autogestioni e dei condomini;

Dato atto che la legge regionale n. 2/2019 reca all’art. 40 anche norme transitorie relative alla disciplina gestionale degli alloggi di ERP, prevedendo nello specifico al comma 6 che i “comuni possono procedere all’assegnazione di cui all’art. 14 (“Utilizzo autorizzato degli alloggi”) nei confronti di soggetti non assegnatari che alla data del 23 aprile 2015 risultino utilizzare un alloggio di ERP in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento dei requisiti di accesso di cui all’Allegato A) alla stessa legge e a seguito di richiesta degli interessati da presentare entro il termine di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge”

- che gli attuali conduttori delle unità abitative di proprietà della Città metropolitana, in data 9 aprile 2019, con note prot. nn. 18863, 18866, 18867 e 18869 hanno chiesto a questo ente la risoluzione anticipata dei contratti di locazione in essere e al Comune di Bagno a Ripoli l’assegnazione in regime di erp delle unità immobiliari, attualmente condotte in locazione, dichiarando il possesso dei requisiti di cui all’Allegato a) della L.R. n. 2/2019;

Dato atto che alla luce delle disposizioni regionali, le cinque unità immobiliari rimaste nella disponibilità della Provincia e oggi di questa Città metropolitana, sono da considerare e trattare quali alloggi di edilizia residenziale pubblica, materia che esula dalla competenza delle Città metropolitane e delle Province, come stabilito dalla legge n. 56/2014 e invece di competenza da una parte della Regione, per quanto concerne la definizione di modelli organizzativi funzionali e decisionali in ambito ottimale di esercizio, degli indirizzi delle politiche regionali in materia di erp, nonché le tipologie di

intervento necessari, e dall'altra dei Comuni per quanto concerne le modalità di assegnazione degli alloggi e di mobilità;

Dato atto dunque che occorre che dette cinque unità immobiliari, vengano trasferite, al pari delle otto di cui al contratto di comodato rep. 2493 del 1998, nella disponibilità del soggetto competente ai sensi della legge regionale n. 2/2019, ovvero al Comune di Bagno a Ripoli;

Valutato peraltro che la qualificazione del Complesso di Lappeggi quale patrimonio di edilizia residenziale pubblica, discende dall'aver utilizzato, per la sua ristrutturazione, i fondi di cui alla Delibera CIPE del 16/03/1994- Programma di edilizia residenziale sovvenzionata 1992-1995, e tale circostanza prevale sui diversi accordi tra la Provincia e il Comune di Bagno a Ripoli, con il contratto di comodato del 1998, alla scadenza del quale anche le otto unità immobiliari già in disponibilità del Comune, continueranno a far parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

Tenuto conto che quanto sopra esposto è stato già partecipato sia alla Regione Toscana, che al Comune di Bagno a Ripoli e a Casa spa., soggetto gestore del patrimonio erp della Città metropolitana di Firenze, da parte della competente Direzione Patrimonio, prefigurandosi inizialmente un'estensione del contratto di comodato alle cinque unità immobiliari in oggetto;

Considerato invece che a tale soluzione, si ritiene preferibile il trasferimento in via definitiva della proprietà dell'intero Complesso al Comune medesimo, in quanto anche alla scadenza del comodato, tutte le unità immobiliari continueranno a costituire patrimonio di erp, e sarà quindi preclusa alla Città metropolitana la possibilità di un loro diverso utilizzo o messa a reddito;

Valutato peraltro:

- che il contratto di comodato rep. 2493/1998, prevede la manutenzione straordinaria del complesso a carico dell'ente comodante, richiamando l'art. 1808 del codice civile, che in realtà stabilisce che "il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli ha però diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti", e dunque che è vantaggioso per la Città metropolitana risolvere il contratto di comodato in essere e non estenderlo alle altre cinque unità immobiliari, perché diversamente continuerebbe a doversi far carico degli interventi di manutenzione necessari e urgenti, senza trarre dalla proprietà del Complesso alcun reddito;

- che il trasferimento al patrimonio erp del Comune delle cinque unità immobiliari in questione, comporterebbe, sotto il profilo gestionale, una semplificazione e miglioramento dei rapporti condominiali tra tutti i conduttori, perché tutta l'utenza del Complesso, tramite l'Autogestione di cui all'art. 32 della legge regionale, sarebbe coinvolta nella gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni, della manutenzione ordinaria e delle migliorie degli spazi comuni, venendo meno l'attuale separazione tra inquilini del Comune e della Città metropolitana che ha dato luogo a frequenti frizioni;

Dato atto che il Complesso risulta ad oggi inserito nell'inventario dei beni immobili dell'ente per un importo complessivo di Euro 2930,25 e pertanto la sua cessione al Comune di Bagno a Ripoli, stante l'esiguo valore, comporterà una riduzione della consistenza patrimoniale dell'Ente generando un'insussistenza da scarico di uguale valore che verrà rilevata nel piano economico, incidendo in minima parte sul patrimonio netto dell'Ente;

Verificato inoltre che rispetto a quanto concesso in comodato e di cui al relativo contratto, nel corso dei lavori di ristrutturazione, il Comune ha ampliato gli spazi del resede e del parcheggio, a servizio del Complesso, identificati come subalterno 500 della particella 129, sulle particelle 1344 di mq 285 e 1346 di mq 435 del foglio di mappa 42 – CT del Comune di Bagno a Ripoli e dunque il trasferimento in proprietà al Comune dovrà riguardare anche tali terreni, oltre alle 13 unità immobiliari identificate al NCEU nel foglio 42, particella 129, subalterni 504, 505, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 518 e subalterno 500

Ritenuto pertanto :

- di prendere atto di quanto sopra e di proporre al Comune la cessione gratuita in proprietà dell'intero Complesso, o in subordine l'estensione del contratto di comodato alle cinque unità immobiliari sopra dette, con modifica della pattuizione relativa alla manutenzione straordinaria del Complesso, che in tal caso dovrà assumersi per intero il Comune;

- di dare mandato alla Direzione Patrimonio di definire con il Comune, nel rispetto della legge regionale n. 2/2019, le modalità per l'assegnazione o l'utilizzo da parte degli attuali conduttori delle quattro unità immobiliari già concesse in locazione dalla Città metropolitana, in modo tale da garantirne la permanenza nelle stesse;

Visto lo Statuto della Città Metropolitana approvato dalla Conferenza dei Sindaci con Delibera n.1/2014;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.vo n.267/2000, dal Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL, Dott.ssa Maria Cecilia Tosi in ordine alla regolarità tecnica e dal Dirigente della Direzione Servizi Finanziari Dott.Rocco Conte in ordine alla regolarità contabile del presente atto;

DELIBERA

1) Di prendere atto che, ai sensi e per gli effetti della Legge regionale n. 2/2019, tutte le unità immobiliari che costituiscono il Complesso di Lappeggi, in via di Lappeggi, in Comune di Bagno a Ripoli, sono da considerare alloggi di edilizia residenziale pubblica.

2) Di proporre al Comune di Bagno a Ripoli, competente territorialmente in materia di edilizia residenziale pubblica, l'acquisizione gratuita in proprietà dell'intero Complesso, che entrerà a far parte

del suo patrimonio di erp o in subordine l'estensione del contratto di comodato rep. 2493/1998 alle cinque unità immobiliari oggi in disponibilità di questo ente, con modifica delle pattuizioni relative alla manutenzione straordinaria del Complesso.

3) Di dare mandato alla Direzione patrimonio di definire, come sopra indicato, i rapporti patrimoniali con il Comune di Bagno a Ripoli nonché le modalità atte a garantire l'assegnazione e/o utilizzo dei quattro alloggi attualmente locati dalla Città metropolitana, da parte dei medesimi attuali conduttori.

Al termine del dibattito il vice Sindaco pone in votazione il su riportato schema di delibera ottenendosi il seguente risultato:

Presenti:	11	
Non partecipanti al voto:	nessuno	
Astenuti:	2 (Carpini, Ravoni)	
Votanti:	9	Maggioranza richiesta: 5
Contrari:	nessuno	
Favorevoli:	9	

La delibera è APPROVATA

IL VICE SINDACO
(Brenda Barnini)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Vincenzo Del Regno)

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>”