

**VERBALE N. 16**  
**SEDUTA DEL 8/3/2024**

*(Redatto ai sensi dell'art. 32 Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri organi istituzionali)*

L'anno **2024** (duemilaventiquattro) il giorno **8** (otto) del mese di **marzo**, la Commissione Prima è convocata in seduta congiunta con le Commissioni Terza, Quarta e Quinta alle ore 9:00, in modalità online secondo quanto previsto dal dispongo del Presidente del Consiglio Comunale Prot. N° 109985 del 31 marzo 2022, e secondo quanto previsto dall'art. 22 del Regolamento del Consiglio comunale, per trattare il seguente ordine dei lavori:

- Comunicazioni della Presidente;
- Audizione Direttore Stefania Fanfani per esame ed approfondimenti sulla proposta di delibera n.70.2023 "Approvazione Piano Strutturale e Piano Operativo. Conclusione processo decisionale VAS . Ratifica Accordo Parco Agricolo della Piana. Adozione nuove previsioni/riadozioni artt.32.14 e 32.15 del PS e art.37,comma 5, e art.87, comma 2, del PO, con oggetto: HOUSING SOCIALE/STUDENTATI NTA PS art. 30/ NTA PO artt.37/87;
- Approvazione verbali delle sedute precedenti;
- Varie ed eventuali.

Conduce la Segreteria Cristina Ceccarini

Redige il verbale Debora Novelli

Per la Direzione Urbanistica è presente l'Arch. Fanfani

Si procede all'appello nominale distinto per commissioni a cui rispondono i/le seguenti Consiglieri/e:

ASCIUTI Andrea

BONANNI Patrizia

BUNDU Antonella

CALI' Francesca

CALISTRI Leonardo

CELLAI Jacopo

CONTI Enrico

DARDANO Mimma

D'AMBRISI Angelo

DE BLASI Roberto

DELLA FELICE Susanna

DI PUCCIO Stefano

DRAGHI Emanuele Alessandro

FELLECA Barbara

FRATINI Massimo

INNOCENTI Alessandra

NUTINI Franco

PAMPALONI Renzo

PERINI Letizia

RAZZANELLI Mario

RUFILLI Mirco

SABATINI Massimo

SANTARELLI Luca

SPARAVIGNA Laura

TANI Luca

La seduta congiunta delle Commissioni Consiliari uno, tre, quattro e cinque si apre alle ore 9:07 essendo presente il numero legale in ciascuna commissione.

Durante la seduta si collegano telematicamente i seguenti Consiglieri/Consigliere:

Alle ore 9:14 si collega il Consigliere Armentano, si disconnette alle ore 10,04 e si ricollega alle ore 10,08

Alle ore 9:17 si collega il Consigliere Cocollini

Alle ore 9:18 si collega la Consigliera Monaco

Alle ore 09:50 si collega il Consigliere Lorenzo Masi

Alle ore 09,57 si collega il Consigliere Federico Bussolin

Alle ore 10,14 si collega il Consigliere Fabio Giorgetti;

Alle ore 09,50 si disconnette la Consigliera Innocenti e si ricollega alle ore 10,08;

Il Presidente della Commissione 3 Renzo Pampaloni presiede i lavori ed informa tutti i Commissari presenti che in questa seduta e nella prossima di mercoledì 13 Marzo saranno discussi i due temi sullo Studentato e Housing Sociale oggetto di dibattito per la loro complessità e necessitanti di un approfondimento ad hoc dopodiché venerdì 15 Marzo, data di scadenza per la Commissione 3 in sede della quale i Commissari avranno la possibilità di fare domande. Probabilmente sarà poi discussa in C.C. venerdì 22 Marzo. Detto questo chiede ai Presidenti di ciascuna Commissione congiunta se vogliono intervenire.

Nessuno tra i Presidenti interviene.

Il Presidente della Commissione 3 dà la parola all'arch. Stefania Fanfani chiedendole da dove si inizia.

L'Arch.Fanfani risponde che si inizia dall'Housing Sociale.

Il Presidente Pampaloni accetta e le dà la parola.

L'Arch. Fanfani prima di iniziare il suo intervento fa una precisazione sul linguaggio tecnico in fatto di tipologie di alloggi diversi tra loro in modo da capirsi tutti spiegando quindi che l'alloggio sociale si divide in tre tipologie: **ERC**, Edilizia Residenziale Pubblica (di proprietà del Comune di

Firenze in gestione a Casa Spa), **ERC** Edilizia Residenziale Convenzionata (nelle forme dell'affitto calmierato, acquisto a riscatto, acquisto calmierato, di proprietà privata), **ERS** Edilizia Residenziale Sociale (nelle forme dell'affitto calmierato, acquisto a riscatto, acquisto calmierato, di proprietà comunale).

L'Arch. Fanfani illustra poi la slide 1 così come di seguito riportata



**PIANO OPERATIVO FIRENZE**

## 1. housing sociale | com'era nel RU 2015 + DCC 41/2005

per gli **interventi di trasformazione con SUL > 2.000 mq** era dovuto il reperimento del **20% della SUL per ERC:**

<b>nuova costruzione</b>	<b>SI'</b> monetizzazione
<b>nuova costruzione previa demolizione</b>	<b>SI'</b> monetizzazione

La monetizzazione imponeva la riduzione della SUL di progetto del medesimo 20%.

Le risorse della monetizzazione erano destinate esclusivamente alla realizzazione di alloggi ERS.

Il tema era sempre lo stesso, reperire attraverso anche interventi privati un quota di edilizia sociale che rimaneva privata ma che il privato per 12 anni convenzionasse l'affitto del 20% degli alloggi che faceva per farli poi tornare nel libero mercato. L'obiettivo era lo stesso, era di dare diciamo risposta alla fascia grigia, cioè a chi non aveva i requisiti per entrare nell'Erp o affittare un alloggio a prezzo di mercato. Il regolamento e la pianificazione obbligavano a calcolare il 20 % ma ne consentivano la monetizzazione. Solo su interventi di nuova costruzione o nuova costruzione previa demolizione Il privato che aderiva alla monetizzazione doveva anche perdere il 20% di capacità edificatoria. Dove sono andate queste risorse? Sono andate fondamentalmente a realizzare o ristrutturare alloggi di proprietà pubblica destinati all'ERS. Questo è il quadro di riferimento da dove si parte (2005-2024). Come siamo atterrati sul piano operativo? Ecco che viene mostrata in seduta la seconda slide di riferimento sempre illustrata dall'Arch. Fanfani

## 1. housing sociale | com'è nel PO adottato

per gli interventi di trasformazione con SE > 2.000 mq è dovuto il reperimento del 20% della SE per ERC:

nuova costruzione

| SI' monetizzazione

nuova costruzione previa demolizione

| SI' monetizzazione

Le risorse della monetizzazione sono destinate a:

- realizzazione di alloggi ERS
- acquisto di alloggi ERS
- ristrutturazione di alloggi ERP.

Accesso agli alloggi a tutte le fasce di popolazione, anche quella studentesca.

Nella fase di adozione l'Amministrazione ha aperto all'utilizzo della monetizzazione anche alla ristrutturazione di alloggi ERP. Quindi una novità nella finalizzazione delle risorse. Altra novità di allocazione risorse nell'housing sociale anche destinato all'alloggio di studenti. Alloggio e non studentato. L'Arch.Fanfani ricorda come esempio la scheda Guidoni dove c'è una prescrizione precisa, vista ovviamente la vicinanza con il polo universitario cioè che il 20% che sono circa 8000 m quadri di alloggi devono essere destinati agli studenti. Ovviamente l'argomento è dibattutissimo con molte osservazioni. Interviene il **Presidente Pampaloni** per chiedere se il 20% eventualmente della monetizzazione viene stornato dalla superficie realizzabile perché nella precedente c'era scritto qui no.

L'Arch. Fanfani risponde sì.

L'arch.Fanfani cita la Delibera.

In chat viene postata la Delibera DG/2023/00669 del 22.12.2023 avente ad oggetto: Housing sociale Attività di ospitalità temporanea per studenti. Indirizzi per l'elaborazione della proposta di relazione di controdeduzione al Piano operativo adottato

Le novità sono schematizzate nella terza slide mostrata ed illustrata in seduta

## 1. housing sociale | come sarà nel PO approvato

per gli **interventi di trasformazione con SE > 2.000 mq**, è dovuto il reperimento del **20% della SE per ERC**:

nuova costruzione	NO monetizzazione
nuova costruzione previa demolizione	NO monetizzazione SI delocalizzazione

per gli **interventi conservativi**, è dovuto il reperimento del **10% della SE (con destinazione residenziale) per ERC o recupero ERP**:

ristrutturazione interventi > 15.000 mq	SI realizzazione SI monetizzazione
ristrutturazione interventi 2.000/15.000 mq	NO realizzazione SI monetizzazione

Si parte sempre dalla stessa base, interventi di trasformazione e se maggiori di 2000 è dovuto reperimento del 20%, quindi si individua quali sono gli interventi strategici, quelli del piano operativo, ma si impone che per gli interventi di nuova costruzione, nuova costruzione, previa demolizione non si possa più monetizzare. Quindi primo passaggio importante non c'è più da parte dell'operatore l'opzione MONETIZZO o faccio ma c'è l'opzione devi fare per la nuova costruzione, previa demolizione, che sono interventi sempre un po' più complessi rispetto a quelle di nuova costruzione. Nella nuova costruzione che prevede demolizione, eventualmente il 20% che rimane può essere delocalizzato, però deve essere fatto, non può essere monetizzato ;gli alloggi devono uscire. La novità è fare intervenire in questo meccanismo di coinvolgimento dell'operatore privato nella risposta alla domanda della sempre fascia grigia della popolazione coinvolgere anche gli interventi conservativi che sono sostanzialmente i cambi d'uso.

La ristrutturazione con cambio d'uso è sicuramente un intervento più complesso. La percentuale è stata circoscritta agli interventi con destinazione residenziale. La finalità è sempre la stessa, per ERC o ERP. Il sistema è articolato per non far venir meno l'obiettivo adottato di reperire risorse per recuperare gli alloggi erp quindi è stata articolata questa nuova regola sugli interventi conservativi che sono stati divisi fra interventi maggiori di 15.000, quindi interventi molto grandi (Gori, ex Enel-Colombo, etc). Nel caso di interventi superiori a 15.000 mq se ne chiede o la realizzazione oppure la monetizzazione. Ritorna l'opzione per il privato, ma sull'intervento conservativo, quindi il privato può decidere di fare o monetizzare. E perchè quelli di 15.000 sì e gli altri no? Perché comunque su interventi così grandi è più facile reperire una quota di alloggi che poi devono essere gestiti, in maniera diversa da tutti gli altri. E comunque il numero degli alloggi che ci può restituire un intervento così grande, cioè superiore a 15.000, è un numero consistente.

Per la ristrutturazione di interventi che vanno dal 2000 a 15.000 in questo caso non si realizza ma si monetizza per forza, il privato, devi monetizzare sempre il solito 10%, se c'è la destinazione

residenziale e quella monetizzazione è finalizzata a incrementare il patrimonio ERS e ristrutturare il patrimonio ERP.

L'Arch. Fanfani mette in visione la quarta slide quale sintesi sulla monetizzazione

**PIANO OPERATIVO FIRENZE**

## 1. housing sociale | come sarà nel PO approvato

Le risorse della monetizzazione sono destinate a:

- realizzazione di alloggi ERC
- acquisto di alloggi ERC
- ristrutturazione di alloggi ERP.

Accesso agli alloggi a tutte le fasce di popolazione, anche studentesca.

**La durata della convenzione è ventennale.**

Questi sono principi generali. Se questa opzione passa ci sarà un regolamento applicativo dei principi suddetti.

Il numero è teorico va preso per quello che è.

Per la spiegazione del conteggio l'Arch. mostra la quinta slide

## 1. housing sociale | effetti attesi

Considerando un alloggio medio pari a 70 mq, la stima produce:



Se tutti gli interventi di nuova costruzione e nuova costruzione previa demolizione si attuassero e facessero il 20% di ERC otterremmo 348 alloggi. Senza opzione monetizzazione allora avremmo ulteriori 127 alloggi. Se gli interventi > di 15mila monetizzassero recupereremmo 319 alloggi ERP. Questi calcoli sono ovviamente tutte stime e se tutto fosse realizzato nel quinquennio.

244 sarebbero invece gli alloggi ERP che potrebbero essere recuperati con monetizzazione del 10% derivante da interventi piccoli cioè da 2mila a 15 mila.

Interviene il **Presidente Pampaloni** che ringrazia per le slide che ritiene utili per fissare i dati e che denotano l'efficacia della norma.

**Iniziano gli interventi** con osservazioni, riflessioni politiche e domande tecniche dei Consiglieri e moderati dal Presidente Pampaloni.

**Interviene la Consigliera Bundu** nel merito della norma. Comunica il suo voto contrario al POC durante la seduta della Commissione 7 e informa su una piccola discussione sulla norma sempre in sede di Commissione 7. Riferisce della Delibera di Giunta 256 di giugno che andava a toccare quelli che erano i quesiti referendari che erano stati portati avanti da "salviamo Firenze" dove toccava sia l'housing sociale che gli studentati. Per quel che riguarda invece l'housing sociale, è vero che si va a aprire sulle zone, dove dunque, a differenza da quella adottata, si aggiunge anche il risanamento conservativo dunque non nuova costruzione, non demolizione e quant'altro, ma riferisce che dalla stampa sono emerse dichiarazioni di assessori di questa giunta contrarie a quello che le Commissioni andranno a votare e fa l'esempio concreto di San Giovanni di Dio in borgo Ognissanti, l'ex ospedale che rientra tra i 2000 e i 15.000 mq perché è di 10.000 mq dove c'è la sola monetizzazione mentre dalla stampa è emerso che verranno fatti degli appartamenti a prezzi calmierati cosiddetti ERS. All'interno di questo spazio possono essere fatti, ma non secondo la norma che noi stiamo andando a fare ma secondo una variante, così come possiamo fare qualsiasi cosa, cioè la sola monetizzazione, in questo caso, perché sicuramente non è che si va a distruggere l'edificio stesso. Non è una nuova costruzione, è solo un risanamento conservativo. Su questo la Consigliera

chiede che sia fatta chiarezza. Altra osservazione della Consigliera Bundu è sulla delibera successiva alla 256 e messa in chat ovvero la Delibera DG/2023/00669 del 22.12.2023 oggetto: Housing sociale | Attività di ospitalità temporanea per studenti | Indirizzi per l'elaborazione della proposta di relazione di controdeduzione al Piano operativo adottato. Nel merito chiede, all'arch. Fanfani relativamente alla sua spiegazione tecnica quando viene cambiata la monetizzazione, così come è stato cambiato, dai 12 ai vent'anni, più o meno. Chiede poi se quando uno fa una Convenzione, quando va a rivedere i progetti, se è possibile chiedere di aumentare invece di 20 anni calmierati o di diminuire, o se gli anni sono fissati. Altra domanda è quando si cambia la monetizzazione che è legata al costo di costruzione del 2005, può essere anche adeguato all'Istat. Visto che nel passato e fino a ora nessuno o quasi nessun privato è mai andato verso l'housing sociale, forse conviene non rimanere al 2005, e nemmeno al costo stesso di costruzione, perché tutti quegli alloggi (e questa è una riflessione politica) che noi andiamo a perdere e gli esempi sono tutte le volte che abbiamo chiesto di non fare la monetizzazione (per esempio San Gallo, Costa San Giorgio quant'altro ci sono stati sempre bocciati) tutti quegli alloggi non verranno mai reperiti nello stesso posto. La Consigliera Bundu prosegue poi nel suo intervento dicendo che nel piano di alienazione votato pochi mesi fa, gli alloggi ERP che erano all'interno di condomini, (dove aveva alloggio chi aveva meno possibilità di riuscire a pagare quelle che potevano essere le spese condominiali in un condominio, diciamo di un certo tipo) sono stati messi in una lista di alloggi alienabili, andando in barba a quella che è la mixité, dove invece mischiare sarebbe un buon principio. Questa è una riflessione politica della Consigliera Bundu ovvero su quello che potrebbe essere il misto fra chi è più abbiente e chi è meno abbiente. La Consigliera Bundu sulla monetizzazione tra i 2000 e i 10.000 che è solo il 10%, che è una novità introdotta, anticipa che proporranno un emendamento perché che ci sia solo la monetizzazione se per del 10% non va nella giusta direzione. Dopodiché torna sulla monetizzazione che non può essere collegata al solo costo di costruzione del 2005, anche se adeguato. In ultimo, e poi ringrazia e conclude, la Consigliera Bundu torna sugli anni di housing sociale, se sono degli anni fissi o se c'è la possibilità di cambiare in più o in meno.

Interviene il **Presidente Pampaloni** sul primo punto degli interventi della Consigliera Bundu, in quanto è una domanda politica: San Giovanni di Dio con queste norme non si fa. Ovvero se è all'attuale scheda si fanno queste cose, perché nella proposta effettivamente c'era una previsione anche di residenziale, quindi sottostà a questa cosa, ma non è quello che vuol fare la Giunta, come ha affermato, l'impegno è quello di fare un emendamento per arrivare a una soluzione diversa alla base, quindi non c'entra poi effettivamente in questa fattispecie, quindi di imporre, come è stato fatto anche da altre parti (Monnatessa) di fare invece una previsione che va verso l'housing sociale esteso e che non è legato alle percentuali che sono in questa scheda. Poi gli impegni si prendono ma tanto va visto se arrivano in fondo e questo si scoprirà perché manca poco.

Sul resto il Presidente lascia rispondere all'Arch. Fanfani punto per punto:

### **La convenzione**

La convenzione è ventennale e come dicono i giuridici, non può esserci un vincolo perpetuo, non si può vincolare per sempre una proprietà privata a fare qualche cosa, ad avere un vincolo. I numeri degli anni sono stati innalzati a 20 anni e saranno fissi. Per variarli va cambiata la norma.

### **Il Costo di costruzione**

Il Costo di costruzione (l'obbligo che doveva assumersi l'operatore e corrispettivo da pagare) verrà rivisto e la parte applicativa, cioè la parte più di dettaglio su come si fa quando si paga e come ci si convenziona, quando ci si convenziona, come si gestiscono questi alloggi, verrà riorganizzata ma

non riguarda più l'urbanistica ma riguarda altre direzioni del comune e il regolamento che verrà, cercherà di organizzare il lavoro successivo.

## **L'alienazione**

Sull'alienazione invece non compete

alla Direzione Urbanistica. Il tema dell'alienazione degli alloggi è una questione di altro genere.

Cita invece l'art.37 della Delibera che è uno degli articoli che vengono riadottati perché, è una modifica sostanziale che vede l'operatore privato coinvolto in maniera diversa rispetto a quello all'uscita nell'adozione e quindi come dice la giurisprudenza, ogni sostanziale modifica che non sia la mera risposta e aggiustamento rispetto a una controdeduzione deve essere riadattata, cioè deve essere di nuovo oggetto di partecipazione da parte della cittadinanza e di chiunque ne voglia voglia partecipare. Quindi ora è così nel momento in cui viene approvato il piano operativo al contempo viene di nuovo adottato l'articolo 37 per poter fare il suo percorso. Quindi non c'è urgenza di avere il regolamento immediatamente; c'è un tempo un po' più lungo per poter confezionare un regolamento condiviso anche con le altre direzioni coinvolte in questo tipo di procedimento.

Interviene il **Presidente Pampaloni** nuovamente sulla monetizzazione per chiedere se era stato risposto e l'Arch. Fanfani risponde che sarà dentro il regolamento e che la Direzione Patrimonio è stata coinvolta per misurare questa monetizzazione in maniera adeguata.

Interviene il **Consigliere Draghi** che informa che con il Presidente Cellai della Commissione Controllo hanno fatto un'audizione con le partecipate che già anche a mezzo stampa avevano dichiarato la loro difficoltà nell'assumere dipendenti, dati gli alti costi di affitto o vendita di immobili a Firenze, rispetto ad altre città, incompatibili con uno stipendio normale. Chiede quindi se nel caso ci siano ditte che hanno ditte partecipate, pubbliche o private, che abbiano intenzione di intraprendere un percorso di edilizia residenziale convenzionata, come si può agevolare o le nuove costruzioni o il rifacimento tipo la distruzione di un ex capannone o un ex laboratorio e la trasformazione di appartamenti di edilizia residenziale convenzionata, mettendo ovviamente dei vincoli, 10 anni di residenza, 10 anni di affitto convenzionato. Perché al Consigliere sembra che da questo regolamento le norme siano abbastanza stringenti, cioè un po' il concetto, più anche politico, dei volumi zero e decolli atterraggi non permette che in aree di espansione (Castello, Lupi di Toscana o altre zone libere da edifici di questa città) possano effettivamente trasformarsi in zone ERC e cita l'esempio di via Castelnuovo Tedesco, via Toscanini, che sono stati fatti grazie a una banca e sono stati fatti per anni degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata.

Risponde l'Arch. Fanfani che dice che il tema è complesso ed è in effetti legato al tema dei volumi zero. attraverso l'iniziativa privata e attraverso un indice edificatorio, si realizzino nuovi edifici vincolati ad affitti calmierati per rispondere alla solita domanda di chi non può permettersi affitti alti. Questo significherebbe non riconoscere il tema di volumi zero che significa che un terreno vergine non può, eh sviluppare capacità edificatoria, Prima l'urbanistica era fatta così: terreno vergine, indice si costruisce. La Firenze del dopoguerra è stata costruita così. Andrebbe recuperato quel concetto ovviamente con la finalità precisa che dice il consigliere Draghi, cioè non di fare alloggi a libero mercato( e qui il Consigliere Draghi interviene e aggiunge "speculazione"). Il principio da negare è quello dei volumi zero, perché l'iniziativa è condotta dal privato. Nel piano strutturale bisogna togliere quel principio e dire, come peraltro si è detto, per i Lupi di Toscana in cui i 20.000 in più dei Lupi di Toscana erano solo dedicati all'housing sociale e quindi furono, recuperati come superficie capacità edificatoria. Però diciamo, era collegato all'intervento pubblico con finalità pubbliche. Quindi l'attore era il Comune. In questo caso per far sì che l'attore sia il privato bisogna cambiare il principio generale, stabilire i confini del principio generale e poi soprattutto

definire quali sono le aree, perché il privato non può decidere autonomamente dove costruire gli alloggi solo perché ha comprato. Significa lavorare con un'altra prospettiva che è una prospettiva di sviluppo, per quanto vincolato, e andare a cercare delle aree che possano essere utilizzati con questa finalità. diverso è il tema dell'ERP perché l'ERP essendo pubblico pubblico può essere individuata attraverso un esproprio perché previsto dalla legge.

Interviene sempre il **Consigliere Draghi** per chiedere come considerare Gest o Autolinee Toscane se volessero costruire gli alloggi per i propri dipendenti o come considerare Alia se volesse vendere o affittare gli alloggi ai propri agli operatori ecologici.

Risponde l'Arch.Fanfani che su Alia si tratterebbe di foresteria perché si parla di un soggetto privato ma con partecipazioni pubbliche che svolge un servizio pubblico.

Si tratterebbe di alloggi che all'interno del servizio pubblico e solo e soltanto dedicati a chi lavora per Alia quindi una sorta di foresteria del proprio servizio e quindi dentro il sistema, ma devono rimanere dentro il sistema, non potranno mai essere allenati a chicchessia e non potranno essere, affittati al libero mercato. Viceversa, sennò son privati.

Interviene il **Consigliere Calistri** per chiedere se relativamente all'ultima slide proiettata quelli sono gli effetti attesi del programma del piano operativo, se dovesse essere approvato, così come è passato dalla giunta a dicembre. L'Arch.Fanfani risponde affermativamente.

Altra domanda del **Consigliere Calistri**: rispetto l'adottato chiede quanti alloggi ERP si recupererebbero se gli interventi di nuova costruzione, nuova costruzione per via demolizione non avessero monetizzato? Aggiunge inoltre che sarebbe interessante approfondire la scheda San Giovanni di Dio nella sua Commissione ed anche in Consiglio.

Nel dibattito interviene anche il Presidente per la proiezione simile e non è semplice. L'Arc.Fanfani risponde che potrebbe fare la stima solo su recupero degli alloggi ERP.

Interviene il **Consigliere Sabatini** che apre il dibattito su due temi di riflessione:

**Il primo tema è quello della foresteria**. Il Consigliere si dice stupito dal fatto che le società Partecipate e che quelli che girano nell'ambito del comune abbiano problemi a trovare forza lavoro per il problema dell'alloggio, perché non riescono a vivere nell'ambito della città di Firenze. Forse merita davvero studiare soluzioni foresteria. Forse conviene studiare delle soluzioni che magari superino anche dei vincoli, vincoli sia amministrativi che politici che forse anche ideologici. Superare il limite dei volumi zero e chissà quale altro limite amministrativo, politico, ideologico. Altrimenti si cade in quell'altro tipo di popolazione che va a cercare le soluzioni ERP che fanno sempre una coda infinita per ottenerlo. Il tema ERP apre al tema della ristrutturazione.

**Il secondo tema è quindi quello della ristrutturazione** e su come si gestisce la ristrutturazione di un alloggio una volta che viene liberato e consegnata la chiave prima che torni ad essere nuovamente assegnato. Il costo di ristrutturazione può aumentare di anno in anno nell'intervallo di tempo tra ritiro chiavi e nuova assegnazione; a tal proposito fa l'esempio di alcune realtà dove ha visto sigilli apposti in alloggi all'interno dei quali l'incuria e il non utilizzo generano rovina e peggioramento della situazione quindi investimenti maggiori per la ristrutturazione.

Interviene il Presidente Pampaloni per fissare i due temi del Consigliere Sabatini quali reazione di tipo politico e non domanda a carattere tecnico.

Interviene il **Consigliere Asciti** con una considerazione ed una domanda.

Concorda con il Consigliere Sabatini sulla foresteria perché gli stipendi in Italia non sono elevati mediamente.

Crede negli alloggi ERP ed eventualmente le foresterie ma non in altre forme alternative.

La sua domanda però è poiché il governo chiede ai Comuni di vendere e poi di fare cambi di destinazione l'amministrazione comunale può opporsi a questi cambi di destinazione. Lo può fare facilmente o ci sono dei vincoli? Il consigliere riferisce che aveva votato contrario a Costa San Giorgio qualche anno fa e che a distanza di qualche anno vorrebbe sapere se ci sono dei vincoli per cui il comune deve per forza fare il cambio di destinazione oppure si può opporre allo Stato perché in questo modo si recuperano diversi posti.

Risponde l'Arch. Fanfani che lo Stato opera, come abbiamo visto, più e più volte in maniera del tutto autonoma. Quindi cita come esempio esplicativo Costa San Giorgio che si stava degradando e quindi decide autonomamente, perché la proprietà è sua, di mettere all'asta il bene. Il bene viene comprato, viene comprato da un privato. Il privato vuol fare ciò che vuole. Il Comune per opporsi compra il bene attraverso l'esproprio mettendoci quindi un vincolo per offrire servizi alla cittadinanza ed espropria a prezzo di mercato secondo le norme attuali.

Interviene la **Consigliera Bundu** precisando di aver presentato una question time su viale Lavagnini e chiedendo chiarimenti sulle modalità di determinazione delle somme da corrispondere in caso di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e su quelle di determinazione delle somme da corrispondere in caso di monetizzazione da parte del privato.

La Consigliera Bundu ricollegandosi al precedente intervento del Consigliere Draghi chiede chiarimenti sugli incentivi previsti in caso di edifici privati in condizioni di degrado che vengono recuperati.

La Consigliera Bundu conclude chiedendo se, in riferimento all'intervento Lupi di Toscana, sia prevista la deroga al principio di volumi zero.

Risponde l'Arch. Fanfani dicendo che al momento non sono previste deroghe.

Sul tema di esproprio, monetizzazione, costo di costruzione non è semplice. Non c'è obbligo statale che tutti gli interventi privati debbano dare una quota di housing sociale.

Questa è un'operazione complessa. Non si sa come reagirebbe l'operatore se si mettesse la monetizzazione a 4000/5.000 € al metro quadro, cosa succederebbe? La giurisprudenza dice contemperare l'interesse pubblico con l'interesse privato. Quindi non si deve ammazzare l'interesse privato per l'interesse pubblico.

Relativamente alla domanda sugli incentivi, l'Arch. Fanfani chiarisce che sono aumentati dal 10 al 15 %.

Interviene il Presidente Pampaloni chiedendo quali saranno le caratteristiche del regolamento attuativo.

L'Arch. Fanfani risponde che quindi sarà necessario un regolamento che faccia sì che l'operatore che costruisce gli alloggi con finalità di housing sociale e si convenziona con il Comune per vent'anni, possa avere sempre gli alloggi occupati.

Il Presidente Pampaloni ritiene opportuno rinviare alla seduta successiva l'approfondimento della tematica sugli Studentati.

Terminano così gli interventi.

Alle ore 10,25 si è assentata la Consigliera Bonanni, alle ore 09,36 si è assentato il Consigliere D'Ambrisi, alle ore 10,24 si è assentato il Vice Presidente della Commissione 3, De Blasi, alle ore 09,50 si è assentata la Consigliera Felleca, alle ore 10,28 si è assentata la Consigliera Monaco, alle ore 10,23 si è assentata la Consigliera Perini.

ed il Presidente Pampaloni chiede di procedere con l'appello finale.

Alla seduta sono risultati presenti i / le Consiglieri /e:

ASCIUTI Andrea  
ARMENTANO Nicola  
BONANNI Patrizia  
BUNDU Antonella  
BUSSOLIN Federico  
CALI' Francesca  
CALISTRI Leonardo  
CELLAI Jacopo  
COCOLLINI Emanuele  
CONTI Enrico  
D'AMBRISI Angelo  
DARDANO Mimma  
DE BLASI Roberto  
DELLA FELICE Susanna  
DI PUCCIO Stefano  
DRAGHI Alessandro  
FELLECA Barbara  
FRATINI Massimo  
GIORGETTI Fabio  
INNOCENTI Alessandra  
MASI Lorenzo  
MONACO Michela  
NUTINI Franco  
PAMPALONI Renzo  
PERINI Letizia  
RAZZANELLI Mario  
RUFILLI Mirko  
SABATINI Massimo  
SANTARELLI Luca  
SPARAVIGNA Laura  
TANI Luca

La seduta si conclude alle ore 10,31.

Verbale letto approvato e sottoscritto nella seduta del

La Segretaria  
Debora Novelli



Il Presidente  
Massimo Fratini



Verbale, letto, approvato e sottoscritto nella seduta del 4/4/2024