



CITTÀ DI SPINEA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 1321 DEL 06/08/2025

Oggetto: PIANO NORMA N. 20 – INTERVENTO RESIDENZIALE LUNGO VIA KENNEDY -COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - LOTTO "E2" - N. 9 UNITA' ABITATIVE FABBRICATO "A" E N. 9 "FABBRICATO "B", DI CUI N. 2 DESTINATE ALLA LOCAZIONE.

APPROVAZIONE BANDO E MODELLO DI DOMANDA PER LA LOCAZIONE DI N. 2 ALLOGGI A CANONE CONVENZIONATO NEL COMUNE DI SPINEA E APPROVAZIONE NUOVI CANONI MASSIMI DI LOCAZIONE (AGGIORNAMENTO).

Tipologia Atto: SENZA IMPEGNO FIRMA DIGITALE

Settore Competente: AREA TECNICA

LA DIRIGENTE DELL' AREA TECNICA

Premesso che:

- il Comune di Spinea con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 26/02/2010 ha approvato ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23/04/2004 n. 11 il Piano di lottizzazione denominato **Piano Norma 20**;

- il sopra richiamato Piano di lottizzazione prevede sul "**Lotto E2**" la costruzione di due edifici di "Edilizia Residenziale Pubblica" convenzionata con tipologia a "Condominio" – Edificio (A) e Edificio (B);

Ricordato che la società "**SAN LIBERALE S.R.L.**", con sede in via Roma n. 23, Campodarsego (PD), è divenuta proprietaria dell'appezzamento di terreno edificabile, identificato catastalmente al Fg. 6 mapp. 1806, quale "**Lotto E2**" nel suddetto **Piano Norma N. 20** (giusto atto di redistribuzione di lotti - Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea - Rep. 55392 del 18.06.2010);

Ricordato che in data 27/07/2015 con Rep. 60071 è stato stipulato innanzi al notaio in Spinea Dott. Giuseppe Rasulo l'atto di cessione gratuita a favore del Comune di Spinea di aree di proprietà del Consorzio PN 20 relativamente alle aree e opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione, identificate nell'atto stesso, atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate "Venezia 2" in data 30/07/2015 al n. 8780 e trascritto a Venezia in data 30/07/2015 al n. 22242 del Registro generale e al n. 15459 del registro particolare;

Ricordato che in data 14.05.2020, è stata presentata presso il settore pianificazione del territorio, richiesta di permesso di costruire prot. 15622, dallo Studio Associato Archidea per conto della ditta "**SAN LIBERALE S.R.L.**" con sede a Campodarsego, via Roma n. 23, un progetto per la costruzione di due **Fabbricati (A e B) di E.R.P. convenzionata**, per complessivi n. 18 alloggi e relativi garages, (9 alloggi fabbricato "**A**" e 9 Alloggi fabbricato "**B**") all'interno del **Lotto "E2"** Piano urbanistico attuativo denominato "**Piano Norma n. 20**";

Ricordato che, per la realizzazione in regime di edilizia convenzionata dei sopra citati alloggi di edilizia residenziale pubblica, all'interno del Piano Norma 20 lotto E2, è stata stipulata innanzi al notaio Giuseppe Rasulo in Spinea, convenzione ERP Rep. 64616 in data 22/02/2021 tra il Comune di Spinea e la società SAN LIBERALE S.R.L. con sede in Campodarsego, via Roma n. 23;

Preso atto che il Piano Urbanistico Attuativo P.N. 20 ha una superficie netta di pavimento da destinare a ERP superiore ai 2.300,00 mq, per cui la società "**SAN LIBERALE S.R.L.**" è **soggetta all'obbligo della locazione**;

Ricordato che con determinazione del responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio n. 1866 del 19/11/2020 è stato definito e approvato il prezzo di prima cessione, e più precisamente:
Edificio “A” e Edificio “B” euro 1.852,61.= per mq. di superficie complessiva;

Ricordato che con determinazione dirigenziale n. 1881 del 20/11/2020 sono stati individuati gli alloggi (**n. 2**) da destinare alla locazione e determinato il canone annuo di locazione e precisamente:
(Edificio “A”) - Alloggio n. 4 – piano primo – mq. 64,72 – Euro 6.862,50;
(Edificio “B”) - Alloggio n. 4 – piano primo – mq. 64,72 – Euro 6.862,50;

Ricordato che con deliberazione della Giunta comunale n. 168 del 28.12.2012, è stato adeguato il limite di reddito massimo (euro 51.645,69), approvato con deliberazione consiliare n. 18 del 01.02.2005, indicato all’art. 3 del Regolamento a all’art.10 della bozza di convenzione per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale ed è stato stabilito che, per l’acquisto e/o locazione di unità immobiliari ad uso residenziale a prezzo convenzionato in relazione agli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica nelle aree situate all’interno dei piani norma, i richiedenti interessati dovranno essere in possesso dei requisiti stabiliti dal regolamento e dalla bozza di convenzione e avere un reddito annuo complessivo non superiore a **euro 60.580,39.=**;

Vista la nota presentata dalla società “**SAN LIBERALE S.R.L.**”, prot. 41032 del 25/11/2024, relativa alla richiesta di predisposizione e pubblicazione del bando di locazione con la conseguente richiesta di **adeguamento del canone di locazione** precedentemente approvato con determinazione dirigenziale n. 1881 del 20/11/2020, degli alloggi realizzati all’interno del "Lotto E2" del Piano Norma n. 20 (destinati alla locazione);

Vista la successiva nota presentata dalla società “**SAN LIBERALE S.R.L.**”, prot. 15343 del 07/05/2025, relativa richiesta di pubblicazione del bando per locazioni degli alloggi all’interno del PN 20 lotto E2 con allegato l’indice Istat (necessario per l’adeguamento del canone) del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (**variazione 18,1%**);

Visto che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 24/07/2025, sono stati approvati i criteri per l’elaborazione dello schema di bando (e degli atti ad esso connessi) e stabiliti i requisiti che i richiedenti interessati dovranno possedere per la formazione di una graduatoria per la **locazione** di unità immobiliari di ERP, ad uso residenziale a prezzo convenzionato, realizzate dalla società **SAN LIBERALE S.R.L.**;

Rilevato che nell’allegato alla deliberazione Consigliare n. 37 del 24/07/2025, il punto 1 prevede che potrà essere effettuato, previa specifica richiesta, un aggiornamento del canone di locazione, con l’applicazione delle variazioni dell’indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

Ricordato ancora che la società “**SAN LIBERALE S.R.L.**” ha trasmesso in data 07/05/2025 con nota prot. 15343 l’indice ISTAT (costo di costruzione di un fabbricato residenziale) per l’adeguamento dei canoni massimi di locazione approvati con determinazione n. 1881 del 20/11/2020;

Vista la tabella con riportato il nuovo canone di locazione mensile adeguato agli indici Istat (allegato alla presente), delle seguenti unità immobiliari:
Via Kennedy - (Edificio “A”) – Alloggio n. 4 – piano primo – abbinato a garage n. 2 pari ad **euro 675,38.=**
Via Kennedy - (Edificio “B”) – Alloggio n. 4 – piano primo – abbinato a garage n. 2 pari ad **euro 675,38.=**

Accertato che i lavori per la realizzazione dell’intervento di ERP all’interno del PN 20 “Lotto E2”, sono terminati in data 02/08/2024;

Accertato che per l’elaborazione dello schema di bando e dello schema di domanda, per la formazione della graduatoria, si è tenuto conto dei criteri e requisiti stabiliti con la sopracitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24/07/2025;

Accertato che la concessionaria ha l’obbligo di dare in locazione per un lasso di tempo della durata di almeno otto anni, il 10% degli alloggi di ERP, a canone convenzionato, in forza di quanto previsto dall’art. 8 della convenzione di ERP;

Ritenuto di approvare il nuovo calcolo (allegato alla presente) per l’adeguamento **dei canoni massimi convenzionali di locazione**, già precedentemente approvati con determinazione dirigenziale n. 1881 del 20/11/2020;

Ritenuto opportuno altresì approvare lo **schema di bando** e lo **schema di domanda**, allegati al presente provvedimento, per la **locazione di n. 2 alloggi con garage** all’interno del "**lotto E2**" del Piano urbanistico attuativo denominato "**Piano Norma n 20**" a canone convenzionato, e comunque secondo quanto stabilito nella convenzione ERP, Rep. 64616 del 22/02/2021;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 09.01.2025 di “**APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (PEG) 2025-2027**”;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 16/12/2024 “**APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE 2025-2027**”;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 13/02/2025 “**PIANO INTEGRATO DI ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE (PIAO) 2025 – 2027 – APPROVAZIONE**”, che comprende:

- 1) Piano dei fabbisogni di personale,
- 2) Piano della performance,
- 3) Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza,
- 4) Piano organizzativo del lavoro agile,
- 5) Piano di azioni positive,
- 6) Piano delle azioni concrete.

Vista la SOTTOSEZIONE 2.3: **RISCHI CORRUTTIVI E TRASPARENZA** del PIAO, che non prevede la specifica misura;

Visto il Decreto del Sindaco n. 8 del 15/04/2025, con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Dirigente dell'Area Tecnica;

Visto il Regolamento di organizzazione;

Visto il D.Lgs. n. 267/00;

DETERMINA

1. **di autorizzare** la locazione di n. 2 alloggi realizzati all'interno del **Piano Norma 20 lotto E2**, così come di seguito riportato:
 - **(Edificio "A") - Alloggio n. 4 – piano primo – mq. 64,72 - abbinato al garage n. 2 (Edificio "A")** contraddistinto catastalmente al Fg. 6 mappale 1835 sub. 13-2;
 - **(Edificio "B") - Alloggio n. 4 – piano primo – mq. 64,72 - abbinato al garage n. 2 (Edificio "B")** contraddistinto catastalmente al Fg. 6 mappale 1835 sub. 32-21;
2. **di approvare** lo **schema di Bando** e lo **schema di domanda di partecipazione** (allegati al presente provvedimento), per la formazione di una graduatoria per la locazione di n. 2 alloggi con relativo garage, ad uso residenziale a canone convenzionato, realizzato dalla società **"SAN LIBERALE S.R.L."** su area destinata ad **Edilizia Residenziale Pubblica nell'ambito del PN. 20 "Lotto E2"**;
3. **che** per l'elaborazione dello schema di bando e dello schema di domanda, per la formazione della graduatoria, si è tenuto conto dei criteri e requisiti stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale n 37 del 24/07/2025;
4. **di approvare il nuovo calcolo (tabella allegata alla presente) per l'adeguamento dei** canoni di locazione, già precedentemente approvati con determinazione dirigenziale n. 1881 del 20/11/2020;
5. **di stabilire** inoltre che il **nuovo canone mensile massimo applicabile**, aggiornato a seguito di adeguamento degli indici ISTAT, così come stabilito dal punto 1 dell'allegato "A" della delibera del C.C. n 37 del 24/07/2025, relativo alle unità sopra descritte, risulta essere pari a:
 - **(Edificio "A") - Alloggio n. 4 – piano primo – mq. 64,72 - abbinato al garage n. 2 (Edificio "A") Euro 675,38.**
 - **(Edificio "B") - Alloggio n. 4 – piano primo – mq. 64,72 - abbinato al garage n. 2 (Edificio "B") Euro 675,38.**
6. **di dare atto** che la presente determinazione non comporta impegno di spesa e che pertanto non è richiesto il visto di regolarità contabile;
7. **di dare atto**, ai sensi dell'art. 5 comma 4 del Regolamento sul sistema dei controlli, che il controllo preventivo di regolarità amministrativa richiesto dall'art. 147 bis del TUEL e attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si intende rilasciato dal sottoscritto contestualmente all'adozione del presente provvedimento;
8. **di dare atto** altresì che il dirigente dell'Area Tecnica è la dott.ssa Fiorenza Dal Zotto, il responsabile del servizio Edilizia Residenziale Pubblica è il geom. Giovanni De Pieri e la Responsabile del Settore Patrimonio è la dott.ssa Eleonora Toma, e che gli stessi dichiarano, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990, di non trovarsi in situazione di conflitto di interessi, neppure potenziale, con il soggetto beneficiario del presente provvedimento;
9. **di precisare** che avverso il presente provvedimento è possibile il ricorso al TAR Veneto nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla sua pubblicazione all'Albo on-line, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 104/2010.

**LA DIRIGENTE DELL' AREA TECNICA
DAL ZOTTO FIORENZA / Namirial**

S.p.A./02046570426

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)