



Città di Cinisello Balsamo

Provincia di Milano

COPIA CONFORME

Codice n. 10965

Data: 17/06/2003

CC N. 60

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione richiesta di finanziamento sul Piano Operativo Regionale, ex d.g.r. 29.11.2002 n. VII/11406 "Programma nazionale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"

L'anno duemilatre addì diciassette del mese di Giugno alle ore 20.00, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dalla legge vigente, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione STRAORDINARIA di prima convocazione ed in seduta PUBBLICA presieduta dal Sig. Zucca Emilio nella sua qualità di PRESIDENTE e con l'assistenza del Segretario Generale Merendino Gaspare.

Risultano presenti alla seduta i seguenti Componenti del Consiglio Comunale:

		PRES.	ASS.			PRES.	ASS.
Gasparini Daniela	DS	X					
1 - Zucca Emilio	DS	X		16 - Marsiglia Leonardo	D.L.M.U.	X	
2 - Napoli Pasquale	D.L.M.U.	X		17 - Petrucci Giuseppe	FI	X	
3 - Agosta Giuseppe	DS	X		18 - Berlino Giuseppe	FI	X	
4 - De Zorzi Carla A.	DS	X		19 - Riso Domenico	FI		X
5 - Muscio Nicola	DS	X		20 - Bongiovanni Calogero	AN	X	
6 - Ravagnani Giorgio	DS	X		21 - Risio Fabio	D.L.M.U.	X	
7 - Lanfranchi Ester L.	DS	X		22 - Del Soldato Luisa	MDL	X	
8 - Digiuni Amilcare	D.L.M.U.	X		23 - Notarangelo Leonardo	MDL	X	
9 - Vigano` Davide	DS	X		24 - Sale Vittorio	AN		X
10 - Fiore Orlando L.	DS	X		25 - Poletti Claudio	AS	X	
11 - Mangiacotti Luigi	DS	X		26 - Riboldi Rosa	RC	X	
12 - Sisler Sandro	AN		X	27 - Massa Gaetano	RC		X
13 - Bianchessi Carlo	FI	X		28 - Leoni Raffaele Angelo	LEGA N.	X	
14 - Bonalumi Paolo	FI	X		29 - Viapiana Giuliano P.	D.L.M.U.	X	
15 - Ghezzi Bruno P.	FI	X		30 - Foti Carmelo	SDI	X	

Componenti presenti n. 27.

Il Presidente, constatato che il numero dei componenti del Consiglio Comunale intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta.

N° proposta: 15191

OGGETTO

Approvazione richiesta di finanziamento sul Piano Operativo Regionale, ex d.g.r. 29.11.2002 n. VII/11406 “Programma nazionale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto”

Il responsabile del procedimento, su indicazione dell’**Assessore alla Casa**, relaziona:

La legge 8/02/2001, n. 21, art 3, comma 1, prevede la promozione di un programma sperimentale di edilizia residenziale per la costruzione sull’intero territorio nazionale di n. 20.000 abitazioni in affitto (a canone convenzionato ai sensi dell’art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998, n. 431) - da riservare a categorie sociali che hanno difficoltà a reperire nel mercato una abitazione a canone accessibile - assegnandone la realizzazione, tra l’altro, al settore delle cooperative edilizie.

Con successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 27/12/2001, è stato disposto che, per l’attuazione del programma, le Regioni provvedano - mediante la predisposizione di un Piano Operativo Regionale (P.O.R.), recante l’indicazione delle risorse finanziarie disponibili, previste per la Regione Lombardia in euro 71.000.000.= - le finalità da perseguire, le diverse destinazioni locative, le tipologie di intervento, le modalità di partecipazione al programma e tutti gli ulteriori elementi di dettaglio necessari per la realizzazione del programma stesso.

Al fine di procedere alla predisposizione del suddetto Piano, la Giunta Regionale della Lombardia, con deliberazione 29/11/2002, n. VII/11406, ha approvato un apposito “invito a presentare proposte per la partecipazione al P.O.R.”, stabilendo le modalità operative per la attuazione di detto programma.

La Regione Lombardia procede alla formazione del piano operativo attraverso un Bando regionale per individuare gli interventi da inserire nel programma.

Finanziamenti

La percentuale dei finanziamenti pari a circa 71.000.000. euro è così ripartita:

- Al 65% del totale Alloggi da destinare alla locazione permanente: 45% del costo convenzionale
- Al 10% del totale a disposizione Alloggi da destinare alla locazione a termine: 10% del costo convenzionale
- Al 25% del totale a disposizione Alloggi da destinare alla locazione con proprietà differita: 20% del costo convenzionale

Soggetti attuatori sono Comuni, Aler, Imprese costruzioni e loro consorzi, Cooperative di abitazione e loro consorzi

Tipologie di intervento ammesse a finanziamento

- Nuove Costruzioni
- Interventi di recupero di alloggi inutilizzati (art. 31 L. 457/78)
- Acquisto e/o recupero di interi edifici residenziali.

Requisiti

Gli alloggi da realizzarsi dovranno rispondere, sia in sede progettuale sia in sede di collaudo finale in esercizio, ad una serie di requisiti prestazionali di qualità in applicazione della normativa vigente, definiti in un allegato dell’invito.

Soggetti destinatari dell'intervento (in via prioritaria)

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli e, comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L’assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie.

Termine per la presentazione

in prima battuta al 30.04, prorogato con d.g.r. 07.04.2003 n. 7/12647 al 30.06.2003

Forme di adesione del Comune

I Comuni, oltre a poter partecipare al piano in forma diretta e cioè attraverso la presentazione di proprie proposte di intervento, sono tenuti a ricevere e valutare le proposte dei soggetti proponenti formulate sul proprio territorio, aderendo alle stesse secondo due modalità:

1. **la mera adesione:** in questo caso il Comune, sulla scorta di un giudizio di compatibilità con le finalità e gli obiettivi della programmazione comunale in materia di politiche abitative, con proprio atto aderisce all'iniziativa del soggetto pubblico o privato, e presenta alla Regione Lombardia la proposta potendo prevedere a favore degli interventi:
 - agevolazioni nella determinazione dell'ICI;
 - agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come indicato dall'art. 7, comma 3 della legge 136/99;
2. **l'adesione convenzionata:** in questo caso il Comune, sulla scorta di un giudizio di compatibilità con le finalità e gli obiettivi della programmazione comunale in materia di politiche abitative, con proprio atto aderisce all'iniziativa del soggetto pubblico o privato, e presenta alla Regione Lombardia la proposta impegnandosi a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:
 - a) effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;
 - b) applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 - c) impegno del Comune in caso di sfitto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;
 - d) previsione da parte del Comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - e) nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.

Il Comune nella convenzione potrà inoltre prevedere, a favore dei proprietari di alloggi realizzati mediante il Programma 20.000 abitazioni in affitto, agevolazioni nella determinazione dell'ICI.

VISTO il manifesto pubblico affisso nel nostro Comune che prevedeva che gli operatori interessati inviassero la loro candidatura al Comune entro il 24 marzo, riservandosi successivamente di sottoporre al parere dei competenti Uffici comunali la documentazione progettuale prevista e che a tale candidatura si erano proposte nei tempi suddetti le cooperative edificatrici locali, vale a dire Coop. AUPREMA, Coop. Armando Diaz, Coop. La Nostra Casa.

CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale ha inteso optare per la forma della adesione convenzionata, come da **SCHEMA DI CONVENZIONE** con gli operatori proponenti, schema che si considera allegato e parte integrante del presente atto e i cui elementi qualificanti sono:

La presa d'atto da parte degli operatori:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali :
 - - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
- che i costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
 - che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

La dichiarazione degli operatori che, per attuare gli interventi proposti, gli stessi hanno la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intendono recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

all'ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

all'ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune una quota degli alloggi realizzandi - in misura di **20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese)**, con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune stesso e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella convenzione presente, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune e l'Operatore.

all'ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo concessorio.

Il Comune, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

1. riduzione a valere per tutta la durata della "riserva alloggi" di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
2. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla "ordinaria" ridotta del 50%).

all'ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o GODIMENTO

.....
In caso di sfritto per assenza di assegnatari designati dal Comune in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del "costo complessivo di intervento" (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita".

CONSIDERATO che i soggetti proponenti che si sono candidati sono le Coop.ve edificatrici del territorio che hanno accolto la formula dell'adesione convenzionata e hanno presentato complessivamente **n. 30 progetti di intervento** così suddivisi:

1. **Cooperativa AUPREMA n. 21**
2. **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA" n. 6**
3. **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ n. 3**

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	TOT ALL.	MONO	2 LOC	3 LOC	4 LOC	MQ.
1	VIA C. VILLA, 6	24	-	16	8	-	1.470
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	14	-	10	4	-	994
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	11	-	6	5	-	806
4	VIA XXV APRILE 30,34 - I MAGGIO3	12	-	12	-	-	616
5	VIA LARIO, 3	6	2	2	2	-	332
6	VIA LARIO, 1	8	-	6	2	-	548
7	VIALE RINASCITA, 80	10	-	6	4	-	630
8	PIAZZA COSTA, 27	5	-	4	1	-	286
9	VIA AURORA, 1/3/5	12	-	5	7	-	819
10	VIA MARIANI, 16	8	-	3	4	1	523

11	VIA VERDI, 3	17	-	16	1	-	725
12	VIA VERDI, 6	12	-	-	12	-	729
13	VIA SOLFERINO, 1	4	-	2	2	-	269
14	VIA CORNAGGIA, 33	5	-	1	4	-	362
15	VIA MARCONI, 121	12	-	10	2	-	862
16	VIA BRAMANTE, 15	43	1	7	29	6	3.315
17	VIA L. DA VINCI, 61	20	8	2	10	-	1.179
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	10	1	-	8	1	729
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6	-	2	3	1	450
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17	-	11	6	-	1.195
21	VIA GIOLITTI, 23	5	-	1	3	1	320
	TOTALE	261	12	122	117	10	17.159

P.O.R. 2003 - RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA"

<i>num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>fgl</i>	<i>Num.</i>	<i>Scala</i>	<i>Piano</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.52 di via LIBERTA'	29	475-389	B,C,D,E,F,G,H,I	5	15
2	n.45 di via LIBERTA'	30	117	C,D,E	5	5
3	n. 2 di via FIUME	30	98	A	5	2
4	n.32 di via I MAGGIO	19	140	A	11	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	9	341-338	A,B,C,D	8-6	12
6	n. 3 di via MASACCIO	40	310	A	4	4

P.O.R. 2003 - RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"

<i>num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>fgl</i>	<i>Num.</i>	<i>Piano</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.9/11 di via CONCORDIA			5	10
2	n. 4 di via CONCORDIA			5	12
3	n. 9 di via GALVANI			9	3
	TOTALE				25

Risulta quindi necessario ora procedere all'approvazione dei progetti presentati e dello schema di convenzione al fine di poterne dare immediata applicazione nel momento in cui verrà comunicata l'approvazione dei progetti e l'erogazione dei relativi finanziamenti da destinare ai soggetti edificatori.

Propone:

- 1) di approvare la partecipazione al POR, scegliendo di accogliere le proposte di intervento di operatori del territorio per alloggi da destinare alla locazione permanente a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 ex legge n. 431/1998 ;
- 2) di optare nel rapporto con i soggetti proponenti per la formula dell'**adesione convenzionata**, aderendo con proprio atto all'iniziativa del soggetto privato, e presentando alla Regione Lombardia la proposta con cui si impegna a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:
 1. effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;
 2. applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 3. impegno del Comune in caso di sfritto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;
 4. previsione da parte del Comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 5. nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.
- 3) di approvare di conseguenza lo **SCHEMA DI CONVENZIONE**, schema che si considera allegato e parte integrante del presente atto e i cui elementi qualificanti sono:

La presa d'atto da parte degli operatori:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali :
 - - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
- che i costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
- che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

La dichiarazione degli operatori che, per attuare gli interventi proposti, gli stessi hanno la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intendono recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

all' ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

all'ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune una quota degli alloggi realizzandi - in misura di **20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese)**, con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune stesso e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella convenzione presente, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune e l'Operatore.

all'ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo concessorio.

Il Comune, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

1. riduzione a valere per tutta la durata della "riserva alloggi" di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
2. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla "ordinaria" ridotta del 50%).

all'ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o GODIMENTO

.....
In caso di sfritto per assenza di assegnatari designati dal Comune in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del "costo complessivo di intervento" (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita".

4) di accogliere le proposte di intervento presentate e precisamente **n. 30 progetti di intervento così suddivisi:**

- **Cooperativa AUPREMA n. 21**
- **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA" n. 6**
- **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ n. 3**

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	TOT ALL.	MONO	2 LOC	3 LOC	4 LOC	MQ.
1	VIA C. VILLA, 6	24	-	16	8	-	1.470
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	14	-	10	4	-	994
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	11	-	6	5	-	806
4	VIA XXV APRILE 30,34 - I MAGGIO3	12	-	12	-	-	616
5	VIA LARIO, 3	6	2	2	2	-	332
6	VIA LARIO, 1	8	-	6	2	-	548
7	VIALE RINASCITA, 80	10	-	6	4	-	630
8	PIAZZA COSTA, 27	5	-	4	1	-	286
9	VIA AURORA, 1/3/5	12	-	5	7	-	819
10	VIA MARIANI, 16	8	-	3	4	1	523
11	VIA VERDI, 3	17	-	16	1	-	725
12	VIA VERDI, 6	12	-	-	12	-	729
13	VIA SOLFERINO, 1	4	-	2	2	-	269
14	VIA CORNAGGIA, 33	5	-	1	4	-	362
15	VIA MARCONI, 121	12	-	10	2	-	862
16	VIA BRAMANTE, 15	43	1	7	29	6	3.315
17	VIA L. DA VINCI, 61	20	8	2	10	-	1.179
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	10	1	-	8	1	729
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6	-	2	3	1	450
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17	-	11	6	-	1.195
21	VIA GIOLITTI, 23	5	-	1	3	1	320
	TOTALE	261	12	122	117	10	17.159

P.O.R. 2003 - RECUPERO SOTTOTETTI**Cooperativa Edificatrice e di Consumo " LA NOSTRA CASA"**

<i>num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>fgl</i>	<i>Num.</i>	<i>Scala</i>	<i>piano</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.52 di via LIBERTA'	29	475-389	B,C,D,E,F,G,H,I	5	15
2	n.45 di via LIBERTA'	30	117	C,D,E	5	5
3	n. 2 di via FIUME	30	98	A	5	2
4	n.32 di via I MAGGIO	19	140	A	11	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	9	341-338	A,B,C,D	8-6	12
6	n. 3 di via MASACCIO	40	310	A	4	4

P.O.R. 2003 - RECUPERO SOTTOTETTI**Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"**

<i>num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>fgl</i>	<i>num.</i>	<i>piano</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.9/11 di via CONCORDIA			5	10
2	n. 4 di via CONCORDIA			5	12
3	n. 9 di via GALVANI			9	3
TOTALE					25

- 5) Di dare atto che ogni singola proposta di intervento viene presentata con la sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto proponente e del Comune che presenta corredandola di:
- A. domanda compilata in ogni sua parte secondo lo schema predisposto con Decreto Dirigenziale dalla Regione Lombardia;
 - B. relazione descrittiva dell'intervento che, con il supporto di scritti, tabelle e planimetrie, individua e contiene:
 - a. localizzazione dell'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. C) punti a), b), c)
 - b. localizzazione e caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale è inserito l'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. B) punti 1, 2 e 3
 - c. progetto definitivo così come definito dalla legge 109/94 e sue successive modifiche ed integrazioni
 - d. cronoprogramma di progetto
 - e. piano finanziario
 - f. progetto gestionale
 - g. certificazione di professionista abilitato circa la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali di cui all'art. 6
- 6) di dichiarare relativamente agli interventi di cui al POR comunale, sulla base della attestazione prodotta a cura del settore gestione del territorio e allegata quale parte integrante al presente atto, che :
- a. gli interventi proposti sono compatibili con le proprie politiche abitative locali e sono conformi alla strumentazione urbanistica vigente, ovvero al PRG approvato con del
 - b. gli interventi proposti sono congrui con gli obiettivi delle politiche comunali per la casa, come da relazione allegata
- 7) di dare atto che il responsabile comunale del progetto è individuato nel.....

Cinisello Balsamo, li **21/05/2003**

Il Funzionario Titolare di P.O.

Dario A.Colombo

Il titolare della posizione organizzativa e il Dirigente esprimono ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267 del 18/8/2000 i seguenti pareri sulla proposta di cui sopra:

- regolare dal punto di vista tecnico

data

IL TITOLARE DI P.O.
(Dario Colombo)

- regolare dal punto di vista contabile

data

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Polenghi Stefano)

IL CONSIGLIO COMUNALE

- fatta propria la relazione che precede;
- visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. 18.08.2000 n. 267 allegati al presente atto;
- ad unanimità di voti espressi in forma legale;

DELIBERA

- 1) di approvare la partecipazione al POR, scegliendo di accogliere le proposte di intervento di operatori del territorio per alloggi da destinare alla locazione permanente a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 ex legge n. 431/1998 ;
- 2) di optare nel rapporto con i soggetti proponenti per la formula dell'**adesione convenzionata**, aderendo con proprio atto all'iniziativa del soggetto privato, e presentando alla Regione Lombardia la proposta con cui si impegna a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:
 1. effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;
 2. applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 3. impegno del Comune in caso di sfitto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;
 4. previsione da parte del Comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 5. nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.
- 3) di approvare di conseguenza lo **SCHEMA DI CONVENZIONE**, schema che si considera allegato e parte integrante del presente atto e i cui elementi qualificanti sono:

La presa d'atto da parte degli operatori:

 - che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
 - che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali :
 - - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
 - che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
 - che i costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;

- che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

La dichiarazione degli operatori che, per attuare gli interventi proposti, gli stessi hanno la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intendono recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

all' **ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI**

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

all' **ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA**

L'Operatore riserva in favore del Comune una quota degli alloggi realizzandi - in misura di **20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese)**, con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune stesso e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella convenzione presente, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune e l'Operatore.

all' **ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE**

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo concessorio.

Il Comune, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

3. riduzione a valere per tutta la durata della "riserva alloggi" di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
4. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla "ordinaria" ridotta del 50%).

all' **ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o GODIMENTO**

.....
In caso di affitto per assenza di assegnatari designati dal Comune in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del "costo complessivo di intervento" (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita".

4) di accogliere le proposte di intervento presentate e precisamente **n. 30 progetti di intervento così suddivisi:**

- **Cooperativa AUPREMA n. 21**
- **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA" n. 6**
- **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ n. 3**

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	TOT ALL.	MONO	2 LOC	3 LOC	4 LOC	MQ.
1	VIA C. VILLA, 6	24	-	16	8	-	1.470
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	14	-	10	4	-	994
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	11	-	6	5	-	806
4	VIA XXV APRILE 30,34 - I MAGGIO3	12	-	12	-	-	616
5	VIA LARIO, 3	6	2	2	2	-	332
6	VIA LARIO, 1	8	-	6	2	-	548
7	VIALE RINASCITA, 80	10	-	6	4	-	630
8	PIAZZA COSTA, 27	5	-	4	1	-	286
9	VIA AURORA, 1/3/5	12	-	5	7	-	819

10	VIA MARIANI, 16	8	-	3	4	1	523
11	VIA VERDI, 3	17	-	16	1	-	725
12	VIA VERDI, 6	12	-	-	12	-	729
13	VIA SOLFERINO, 1	4	-	2	2	-	269
14	VIA CORNAGGIA, 33	5	-	1	4	-	362
15	VIA MARCONI, 121	12	-	10	2	-	862
16	VIA BRAMANTE, 15	43	1	7	29	6	3.315
17	VIA L. DA VINCI, 61	20	8	2	10	-	1.179
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	10	1	-	8	1	729
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6	-	2	3	1	450
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17	-	11	6	-	1.195
21	VIA GIOLITTI, 23	5	-	1	3	1	320
TOTALE		261	12	122	117	10	17.159

P.O.R. 2003 - RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA"

num	UBICAZIONE	fgl	Num.	Scala	piano	ALLOGGI
1	n.52 di via LIBERTA'	29	475-389	B,C,D,E,F,G,H,I	5	15
2	n.45 di via LIBERTA'	30	117	C,D,E	5	5
3	n. 2 di via FIUME	30	98	A	5	2
4	n.32 di via I MAGGIO	19	140	A	11	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	9	341-338	A,B,C,D	8-6	12
6	n. 3 di via MASACCIO	40	310	A	4	4

P.O.R. 2003 - RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"

num	UBICAZIONE	fgl	num.	piano	ALLOGGI
1	n.9/11 di via CONCORDIA			5	10
2	n. 4 di via CONCORDIA			5	12
3	n. 9 di via GALVANI			9	3
TOTALE					25

5) Di dare atto che ogni singola proposta di intervento viene presentata con la sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto proponente e del Comune che presenta corredandola di:

C. domanda compilata in ogni sua parte secondo lo schema predisposto con Decreto Dirigenziale dalla Regione Lombardia;

D. relazione descrittiva dell'intervento che, con il supporto di scritti, tabelle e planimetrie, individua e contiene:

- localizzazione dell'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. C) punti a), b), c)
- localizzazione e caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale è inserito l'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. B) punti 1, 2 e 3
- progetto definitivo così come definito dalla legge 109/94 e sue successive modifiche ed integrazioni
- cronoprogramma di progetto
- piano finanziario
- progetto gestionale
- certificazione di professionista abilitato circa la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali di cui all'art. 6

6) di dichiarare relativamente agli interventi di cui al POR comunale, sulla base della attestazione prodotta a cura del settore gestione del territorio e allegata quale parte integrante al presente atto, che :

- c. gli interventi proposti sono compatibili con le proprie politiche abitative locali e sono conformi alla strumentazione urbanistica vigente, ovvero al PRG approvato con del
- d. gli interventi proposti sono congrui con gli obiettivi delle politiche comunali per la casa, come da relazione allegata

7) di dare atto che il responsabile comunale del progetto è individuato nel.....

ALLEGATI

1. Schema di convenzione con le coop.ve edificatrici
2. Attestazione di conformità delle proposte di intervento alla strumentazione urbanistica vigente, ovvero al PRG approvato con del, a cura del Settore Gestione del territorio
3. Primo rapporto sui fabbisogni abitativi "PROGRAMMA COMUNALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE", a cura di SERT sas – Servizi Territorio
4. Scheda urbanistica dei 30 progetti di POR presentati

SCHEMA DI CONVENZIONE
IN ATTUAZIONE DEL P.O.R. PER L'EDILIZIA PUBBLICA

TRA

il COMUNE DI CINISELLO BALSAMO (c.f.....),
rappresentato
d'ora in avanti denominato "Comune"

E

la Cooperativa Edificatrice scrl con sede a CINISELLO Balsamo (MI) in via, in persona del sottoscritto che agisce nella sua veste di Presidente e legale rappresentante della Cooperativa stessa, d'ora in avanti denominata "OPERATORE",

PREMESSO

La legge 8/02/2001, n. 21, art 3, comma 1, prevede la promozione di un programma sperimentale di edilizia residenziale per la costruzione sull'intero territorio nazionale di n. 20.000 abitazioni in affitto (a canone convenzionato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998, n. 431) - da riservare a categorie sociali che hanno difficoltà a reperire nel mercato una abitazione a canone accessibile - assegnandone la realizzazione, tra l'altro, al settore delle cooperative edilizie.

Con successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 27/12/2001, è stato disposto che, per l'attuazione del programma, le Regioni provvedano - mediante la predisposizione di un Piano Operativo Regionale (P.O.R.), recante l'indicazione delle risorse finanziarie disponibili, previste per la Regione Lombardia in euro 71.000.000.= - le finalità da perseguire, le diverse destinazioni locative, le tipologie di intervento, le modalità di partecipazione al programma e tutti gli ulteriori elementi di dettaglio necessari per la realizzazione del programma stesso.

Al fine di procedere alla predisposizione del suddetto Piano, la Giunta Regionale della Lombardia, con deliberazione 29/11/2002, n. VII/11406, ha approvato un apposito "invito a presentare proposte per la partecipazione al P.O.R.", stabilendo le modalità operative per la attuazione di detto programma.

Fra le varie forme previste per la locazione, quella che è qui di interesse dell'operatore è la locazione ad uso abitativo avente una durata permanente (**locazione permanente**), a cui è riservato il 65% delle risorse disponibili.

Fra le varie tipologie di intervento, quella che è qui di interesse dell'operatore è il **recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti**, che propone nei seguenti immobili residenziali:

- edificio al civico n.....= n. alloggi
- edificio al civico n= n.alloggi
- edificio al civico n.....= n. ... alloggi

.....

L'operatore ha preso atto, per quanto è qui di interesse:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- 3. che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali:
 - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- 4. che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
I costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
- che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

Gli alloggi proposti dall'Operatore sono complessivamente n.....ripartiti in n.... interventi; ciascun intervento prevede la realizzazione di alloggi di entità non superiore alla quota 100 indicata come massima nel citato "invito", da ammettere al finanziamento.

In totale, essi presentano una superficie complessiva ($SC = Su + Snr + Sp$) di mq., e rispondono alla serie di "linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio" stabiliti con la deliberazione G.R. n. VII/11406 del 29/11/2002 relativi alle condizioni di benessere (termoigrometrico, respiratorio, olfattivo, di qualità dell'aria e acustico, visivo), di risparmio energetico e idrico, di inquinamento elettromagnetico, di prevenzione incendi, di manutenzione e di fruibilità.

Per attuare gli interventi proposti, l'operatore ha la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intende recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

fra le sopra costituite Parti, di comune accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'Operatore si impegna a realizzare gli interventi descritti in premessa, **subordinatamente e proporzionalmente** alla ammissione degli stessi al finanziamento del Piano Operativo Regionale.

A tal fine dovrà presentare istanze di concessione edilizia per dette edificazioni nei termini che consentano la cantierizzazione entro tredici mesi dalla data di pubblicazione del decreto di ammissione al suddetto finanziamento.

L'operatore si impegna comunque a concludere i lavori entro tre (3) anni dal loro inizio.

L'Operatore si impegna altresì ad affidare i relativi lavori a soggetti che detengono l'attestazione SOA ed il Sistema Qualità ISO 9000.

L'Operatore si impegna infine a fornire all'amministrazione Comunale le informazioni necessarie per l'esercizio di tutte le funzioni di controllo tecnico ed amministrativo sia sulla fase di costruzione sia sulla fase di gestione degli immobili e dei relativi alloggi.

ARTICOLO 2 – ALLOGGI VINCOLATI ALLA LOCAZIONE

L'operatore si impegna a destinare tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR esclusivamente alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98.

L'operatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori, ad assegnare in locazione e/o in uso e godimento l'intera realizzanda superficie lorda di pavimento residenziale di mq. - corrispondente a n. alloggi, individuati nelle planimetrie allegate al presente atto sotto "...", applicando un canone non superiore a quello "concertato" di cui all'art.2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431 e definito nell'accordo sottoscritto tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e degli inquilini, e il Comune di Cinisello Balsamo in data 9/11/1999.

Eventuali modifiche progettuali o varianti in corso d'opera, che comportino variazioni al numero e alla superficie degli alloggi convenzionati, nonché alla "fascia di oscillazione", dovranno essere approvate dal Comune.

ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani, e, comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune una quota degli alloggi realizzandi - in misura di ...20 % (...15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese...), con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune stesso e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella convenzione presente, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune e l'Operatore.

ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo consorzio.

Il Comune, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

5. riduzione a valere per tutta la durata della “riserva alloggi” di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
6. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla “ordinaria” ridotta del 50%).

ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o GODIMENTO

L’operatore si impegna ad inoltrare al Comune, entro il termine massimo di mesi tre dalla data di ultimazione dei lavori di ciascun intervento e di trasmissione degli elenchi da parte del Comune, copia dei contratti di locazione, corredati dalla attestazione comunale che i conduttori appartengono ad una delle categorie specificate al precedente articolo 3.

Nel contratto di locazione dovranno essere espressamente indicati gli elementi oggettivi che, ai sensi dell’Accordo locale sottoscritto il 5 luglio 1999, determinano l’individuazione della sub-fascia della zona urbana omogenea in cui è collocata l’unità immobiliare oggetto della locazione.

In caso di affitto per assenza di assegnatari designati dal Comune in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune stesso è impegnato ad assegnare l’alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del “costo complessivo di intervento” (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell’alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell’indice ISTAT “costo della vita”.

ARTICOLO 7 – PENALE PER INADEMPIMENTO

In caso di violazione degli obblighi relativi al canone di locazione e alla destinazione degli alloggi a favore dei soggetti appartenenti alle categorie indicate all’art. 3 sarà applicata una penale, per anno, pari al doppio del controvalore del canone di locazione determinato nel modo indicato al precedente articolo 1, ferma restando la nullità stabilita dall’art.13, comma 4, della legge n.431/1998 per ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dall’accordo locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alla medesima tipologia di quello oggetto della pattuizione da sanzionare.

ARTICOLO 8 – GARANZIE

L’operatore proponente l’intervento si impegna ad ottemperare a quanto previsto dall’art.15 dell’Invito della Regione Lombardia, ivi compreso l’impegno a produrre integrazioni documentali, qualora richieste, nelle modalità e termini previsti dall’Invito stesso.

Si dà atto che, al fine di garantire l’effettiva volontà di dare attuazione agli interventi proposti, l’Operatore ha prestato una cauzione – in forma di fideiussione o polizza fidejussoria escutibile a prima richiesta, previa diffida all’adempimento – per un importo complessivo di Euro pari al 10% del presunto “costo complessivo” degli interventi stessi, quale risultante dai “Piani Finanziari” in atti comunali, importo che sarà ridotto in rapporto agli interventi dichiarati ultimati.

ARTICOLO 9 – OBBLIGHI CONVENZIONALI E LORO TRASFERIMENTO

L’operatore si obbliga a trasferire ai successori, o aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

ARTICOLO 10 – SPESE IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e dipendenti dal presente atto, sono a carico dell’Operatore .

Letto, confermato e sottoscritto in Cinisello Balsamo, il

IL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

LA COOPERATIVA

.....

.....

In prosecuzione di seduta il Presidente passa alla trattazione dell'argomento in oggetto. Si accende una discussione... omissis... (trascrizione allegata all'originale dell'atto) nel corso della quale vengono presentati i seguenti emendamenti:

EMENDAMENTI TECNICI

N. 4 MODIFICHE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 5 MODIFICHE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE

N. 4 MODIFICHE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1.

Alle pagg. 3 e 4, alle pagg. 6 e 7, al punto 4) e alle pagg. 9 e 10 al punto 4)
al posto di "POR 2003 - Recupero sottotetti"

Si sostituisce come segue:

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	ALLOGGI
1	VIA C. VILLA, 6	35
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	13
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	8
4	VIA I MAGGIO 3, VIA XXV APRILE 30 VIA XXV APRILE 34	11
5	VIA LARIO, 3	6
6	VIA LARIO, 1	8
7	VIALE RINASCITA, 80	11
8	PIAZZA COSTA, 27	5
9	VIA AURORA, 1/3/5	12
10	VIA MARIANI, 16	8
11	VIA VERDI, 3	13
12	VIA VERDI, 6	11
13	VIA SOLFERINO, 1	4
14	VIA CORNAGGIA, 33	3
15	VIA MARCONI, 121	12
16	VIA BRAMANTE, 15	41
17	VIA L. DA VINCI, 61	12
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	12
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17
21	VIA GIOLITTI, 23	3
	TOTALE	251

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo La Nostra Casa

Num	UBICAZIONE	ALLOGGI
1	n.52 di via LIBERTA'	15
2	n.45 di via LIBERTA'	6
3	n. 2 di via FIUME	2
4	n.32 di via I MAGGIO	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	8

6	n. 3 di via MASACCIO	4
	TOTALE	39

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI
Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"

Num	UBICAZIONE	ALLOGGI
1	n.9/11 di via CONCORDIA	10
2	n. 4 di via CONCORDIA	12
3	n. 9 di via GALVANI	3
	TOTALE	25

TOTALE ALLOGGI: 315

2.

Il punto 6 del preambolo (pag. 7) e il punto 6 del dispositivo della deliberazione (pag. 11) sono sostituiti come segue:

di dichiarare, relativamente alle proposte di intervento di cui al POR comunale, che gli interventi proposti sono congrui con gli obiettivi delle politiche comunali per la casa, come da relazione allegata;

3.

Al punto 7 del preambolo (pag. 7) e al punto 7 del dispositivo della deliberazione (pag. 11) si precisa che “il responsabile comunale del progetto è individuato nel Funzionario P.O. del Settore Socioeducativo, Dario Angelo Colombo”

4.

Alla pag. 11 del dispositivo della deliberazione, l'allegato n. 2 viene cancellato, in quanto l'attestazione di conformità urbanistica rilasciata dal competente Ufficio comunale, Settore Gestione del territorio, viene inserita all'interno di ogni proposta di intervento.

N. 5 MODIFICHE ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE

5.

L'art. 2, comma 1, viene così modificato:

Per gli alloggi vincolati alla locazione, l'operatore si impegna ad applicare l'Accordo Locale di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98.

6.

L'art. 4 – RISERVA DI ALLOGGI – DURATA – è integralmente sostituito come segue:

L'Operatore riserva in favore del Comune una quota degli alloggi realizzandi - in misura del **20 %** (quota ridotta al 15% nel caso in cui il restante 5% del totale sia affidato all'interno di partenariato con imprese), con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune stesso e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella convenzione presente, la quantità di alloggi discendente dal numero complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune e l'Operatore.

7.

All'art. 6 il titolo è così variato: “CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO”

8.

All'art. 6, il solo comma 1, viene così sostituito:

L'operatore si impegna ad inoltrare al Comune, entro il termine massimo di mesi tre dalla data di ultimazione dei lavori di ciascun intervento e di trasmissione degli elenchi da parte del Comune, copia dei contratti di locazione e/o di assegnazione in godimento, corredati dalla attestazione comunale che i conduttori appartengono ad una delle categorie specificate al precedente articolo 3.

9.

All'art. 8, il solo comma 2, viene così sostituito:

Si dà atto che, al fine di garantire l'effettiva volontà di dare attuazione agli interventi proposti, l'Operatore ha prestato una cauzione – in forma di fideiussione o polizza fidejussoria escutibile a prima richiesta, previa diffida all'adempimento – per importo e modalità come specificate dall'art. 12 dell'Invito Regionale.

EMENDAMENTO BONALUMI

All'art. 4: aggiungere un periodo del seguente tenore letterale: **“La durata della presente convenzione è illimitata”**.

SUBEMENDAMENTI BONGIOVANNI agli emendamenti tecnici

- 1) All'art. 4 dello schema di convenzione sostituire “in misura del 20%” con “in misura del 25%”
- 2) All'art. 4 dello schema di convenzione sostituire “quota ridotta al 15%” con “quota ridotta al 20%”
- 3) All'art. 4 dello schema di convenzione aggiungere dopo le parole “invito regionale” le parole “e nazionale”
- 4) All'art. 4 dello schema di convenzione aggiungere dopo le parole “fra il Comune” le parole “di Cinisello Balsamo”
- 5) All'art. 4 dello schema di convenzione sostituire le parole “nella convenzione presente” con le parole “nella presente convenzione”
- 6) All'art. 4 dello schema di convenzione aggiungere dopo le parole “fra il Comune” le parole “di Cinisello Balsamo”
- 7) All'art. 6, comma 1, dello schema di convenzione aggiungere dopo le parole “fra il Comune” le parole “di Cinisello Balsamo”
- 8) All'art. 6, comma 1, dello schema di convenzione sostituire le parole “mesi tre” con le parole “60 giorni”
- 9) All'art. 6, comma 1, dello schema di convenzione aggiungere dopo le parole “fra il Comune” le parole “di Cinisello Balsamo”
- 10) All'art. 6, comma 1, dello schema di convenzione aggiungere al termine le parole “i conduttori non dovranno versare depositi vincolati di nessun genere”
- 11) Nella relazione introduttiva punto 2.3 cassare le parole “con integrazione della differenza di canone con risorse comunali”
- 12) Nella relazione introduttiva punto 2.5 aggiungere al termine le parole “e non superiori al canone applicato dal Comune per alloggi gestiti dal Comune di Cinisello Balsamo”

- 13) Nella relazione introduttiva all'ARTICOLO 4 aggiungere al termine le parole "e Sindacato Case"
- 14) Nella relazione introduttiva all'ARTICOLO 5.1 modificare "al 2 per 1000"
- 15) Nella relazione introduttiva all'ARTICOLO 6 sostituire "non superiore al 5%" con "non superiore al 4%"
- 16) All'art. 2, comma 2, della convenzione aggiungere dopo le parole "con decorrenza" le parole "entro tre mesi"
- 17) All'art. 2 della convenzione aggiungere al termine le parole "e dall'Associazione Inquilini"

Il Consigliere Bongiovanni chiede la verifica del numero legale.

Il Presidente prega quindi il Segretario generale di procedere all'appello e si determina il seguente risultato:

GASPARINI DANIELA	Presente	
ZUCCA EMILIO	Presente	
NAPOLI PASQUALE	Presente	
AGOSTA GIUSEPPE	Presente	
DE ZORZI CARLA ANGELA	Presente	
MUSCIO NICOLA	Presente	
RAVAGNANI GIORGIO	Presente	
LANFRANCHI ESTER LUISA	Presente	
DIGIUNI AMILCARE	Presente	
VIGANÒ DAVIDE	Presente	
FIORE ORLANDO LUIGI	Presente	
MANGIACOTTI LUIGI	Presente	
SISLER SANDRO		Assente
BIANCHESSI CARLO		Assente
BONALUMI PAOLO	Presente	
GHEZZI BRUNO PIERO	Presente	
MARSIGLIA LEONARDO	Presente	
PETRUCCI GIUSEPPE	Presente	
BERLINO GIUSEPPE	Presente	
RISO DOMENICO		Assente
BONGIOVANNI CALOGERO	Presente	
RISIO FABIO	Presente	
DEL SOLDATO LUISA	Presente	
NOTARANGELO LEONARDO	Presente	
SALE VITTORIO		Assente
POLETTI CLAUDIO	Presente	
RIBOLDI ROSA	Presente	
MASSA GAETANO		Assente
LEONI RAFFAELE ANGELO		Assente
VIAPIANA GIULIANO	Presente	
FOTI CARMELO		Assente

TOTALE: 24 CONSIGLIERI PRESENTI

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, invita a proseguire la seduta.

Il Presidente chiede se sia necessaria la votazione per gli emendamenti tecnici o se si possano considerare automaticamente accettati. I Consiglieri dichiarano che non è necessaria la votazione.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento n. 16 Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. A all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	21	
Componenti votanti:	n.	20	
Voti favorevoli:	n.	1	
Voti contrari:	n.	19	
Astenuti:	n.	1	Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a maggioranza di voti.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento n. 17 Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. B all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	20	
Componenti votanti:	n.	19	
Voti favorevoli:	n.	1	
Voti contrari:	n.	18	
Astenuti:	n.	1	Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a maggioranza di voti.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento e si determina il seguente risultato (all. C all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	20	
Componenti votanti:	n.	18	
Voti favorevoli:	n.	18	
Voti contrari:	n.	0	
Astenuti:	n.	2	Bongiovanni -Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'emendamento approvato a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 1) Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. D all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	16
Componenti votanti:	n.	15
Voti favorevoli:	n.	0
Voti contrari:	n.	15
Astenuti:	n.	0

Non partecipa al voto, pur presente in aula, il Consigliere Bongiovanni.

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 2) Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. E all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	16
Componenti votanti:	n.	16
Voti favorevoli:	n.	0
Voti contrari:	n.	16
Astenuti:	n.	0

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 3) Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. F all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	19
Componenti votanti:	n.	18
Voti favorevoli:	n.	0
Voti contrari:	n.	18
Astenuti:	n.	0

Non partecipa al voto, pur presente in aula, il Consigliere Bongiovanni.

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 4) Bongiovanni che viene accolto senza votazione con il consenso unanime del Consiglio. La modifica andrà estesa a tutti gli altri casi segnalati.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 5) Bongiovanni che viene accolto senza votazione con il consenso unanime del Consiglio.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 8) Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. G all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n. 18
Componenti votanti: n. 16
Voti favorevoli: n. 0
Voti contrari: n. 16
Astenuiti: n. 1 Bongiovanni
Non partecipa al voto, pur presente in aula, il Consigliere Bianchessi.

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione il subemendamento 10) Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. I all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n. 17
Componenti votanti: n. 16
Voti favorevoli: n. 0
Voti contrari: n. 16
Astenuiti: n. 0
Non partecipa al voto, pur presente in aula, il Consigliere Bianchessi.

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a unanimità di voti.

Il Presidente passa all'esame dell'emendamento Bonalumi. Il Consigliere Bongiovanni presenta il seguente subemendamento: sostituire la parola "illimitata" con la parola "permanente".

Il Presidente pone in votazione il subemendamento Bongiovanni e si determina il seguente risultato (all. L all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n. 18
Componenti votanti: n. 15
Voti favorevoli: n. 1
Voti contrari: n. 14
Astenuiti: n. 3 Napoli – Risio - Viapiana

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara il subemendamento respinto a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento Bonalumi e si determina il seguente risultato (all. M all'originale dell'atto):

Componenti presenti: n. 21
Componenti votanti: n. 16
Voti favorevoli: n. 16
Voti contrari: n. 0
Astenuiti: n. 5 Bongiovanni - Napoli – Riboldi - Risio - Viapiana

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'emendamento approvato a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione l'articolo 4 della convenzione così come emendato e si determina il seguente risultato (all. N all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	19
Componenti votanti:	n.	19
Voti favorevoli:	n.	19
Voti contrari:	n.	0
Astenuti:	n.	0

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'articolo 4) così come emendato approvato a unanimità di voti.

Il Presidente pone in votazione l'articolo 6 della convenzione così come emendato e si determina il seguente risultato (all. O all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	16
Componenti votanti:	n.	15
Voti favorevoli:	n.	15
Voti contrari:	n.	0
Astenuti:	n.	1 Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara l'articolo 6) così come emendato approvato a unanimità di voti.

Il Consigliere Bongiovanni dichiara di ritirare i suoi restanti subemendamenti ancora non votati.

Il Presidente pone quindi in votazione la deliberazione così emendata e si determina il seguente risultato (all. P all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	22
Componenti votanti:	n.	20
Voti favorevoli:	n.	20
Voti contrari:	n.	0
Astenuti:	n.	2 Bongiovanni - Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione approvata a unanimità di voti.

Il Presidente pone poi in votazione l'immediata eseguibilità della deliberazione in oggetto e si determina il seguente risultato (all. Q all'originale dell'atto):

Componenti presenti:	n.	20	
Componenti votanti:	n.	19	
Voti favorevoli:	n.	19	
Voti contrari:	n.	0	
Astenuti:	n.	1	Petrucci

Il Presidente, in base al risultato della votazione, dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile

Il testo approvato è dunque il seguente:

OGGETTO

Approvazione richiesta di finanziamento sul Piano Operativo Regionale, ex d.g.r. 29.11.2002 n. VII/11406 "Programma nazionale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"

Il responsabile del procedimento, su indicazione dell'Assessore alla Casa, relaziona:

La legge 8/02/2001, n. 21, art 3, comma 1, prevede la promozione di un programma sperimentale di edilizia residenziale per la costruzione sull'intero territorio nazionale di n. 20.000 abitazioni in affitto (a canone convenzionato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998, n. 431) - da riservare a categorie sociali che hanno difficoltà a reperire nel mercato una abitazione a canone accessibile - assegnandone la realizzazione, tra l'altro, al settore delle cooperative edilizie.

Con successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 27/12/2001, è stato disposto che, per l'attuazione del programma, le Regioni provvedano - mediante la predisposizione di un Piano Operativo Regionale (P.O.R.), recante l'indicazione delle risorse finanziarie disponibili, previste per la Regione Lombardia in euro 71.000.000.= - le finalità da perseguire, le diverse destinazioni locative, le tipologie di intervento, le modalità di partecipazione al programma e tutti gli ulteriori elementi di dettaglio necessari per la realizzazione del programma stesso.

Al fine di procedere alla predisposizione del suddetto Piano, la Giunta Regionale della Lombardia, con deliberazione 29/11/2002, n. VII/11406, ha approvato un apposito "invito a presentare proposte per la partecipazione al P.O.R.", stabilendo le modalità operative per la attuazione di detto programma.

La Regione Lombardia procede alla formazione del piano operativo attraverso un Bando regionale per individuare gli interventi da inserire nel programma.

Finanziamenti

La percentuale dei finanziamenti pari a circa 71.000.000. euro è così ripartita:

- Al 65% del totale Alloggi da destinare alla locazione permanente: 45% del costo convenzionale
- Al 10% del totale a disposizione Alloggi da destinare alla locazione a termine: 10% del costo convenzionale
- Al 25% del totale a disposizione Alloggi da destinare alla locazione con proprietà differita: 20% del costo convenzionale

Soggetti attuatori sono Comuni, Aler, Imprese costruzioni e loro consorzi, Cooperative di abitazione e loro consorzi

Tipologie di intervento ammesse a finanziamento

- Nuove Costruzioni
- Interventi di recupero di alloggi inutilizzati (art. 31 L. 457/78)
- Acquisto e/o recupero di interi edifici residenziali.

Requisiti

Gli alloggi da realizzarsi dovranno rispondere, sia in sede progettuale sia in sede di collaudo finale in esercizio, ad una serie di requisiti prestazionali di qualità in applicazione della normativa vigente, definiti in un allegato dell'invito.

Soggetti destinatari dell'intervento (in via prioritaria)

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli e, comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie.

Termine per la presentazione

in prima battuta al 30.04, prorogato con d.g.r. 07.04.2003 n. 7/12647 al 30.06.2003

Forme di adesione del Comune

I Comuni, oltre a poter partecipare al piano in forma diretta e cioè attraverso la presentazione di proprie proposte di intervento, sono tenuti a ricevere e valutare le proposte dei soggetti proponenti formulate sul proprio territorio, aderendo alle stesse secondo due modalità:

1. **la mera adesione:** in questo caso il Comune, sulla scorta di un giudizio di compatibilità con le finalità e gli obiettivi della programmazione comunale in materia di politiche abitative, con proprio atto aderisce all'iniziativa del soggetto pubblico o privato, e presenta alla Regione Lombardia la proposta potendo prevedere a favore degli interventi:
 - agevolazioni nella determinazione dell'ICI;
 - agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come indicato dall'art. 7, comma 3 della legge 136/99;
2. **l'adesione convenzionata:** in questo caso il Comune, sulla scorta di un giudizio di compatibilità con le finalità e gli obiettivi della programmazione comunale in materia di politiche abitative, con proprio atto aderisce all'iniziativa del soggetto pubblico o privato, e presenta alla Regione Lombardia la proposta impegnandosi a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:
 - a) effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;
 - b) applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 - c) impegno del Comune in caso di affitto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;
 - d) previsione da parte del Comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - e) nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.

Il Comune nella convenzione potrà inoltre prevedere, a favore dei proprietari di alloggi realizzati mediante il Programma 20.000 abitazioni in affitto, agevolazioni nella determinazione dell'ICI.

VISTO il manifesto pubblico affisso nel nostro Comune che prevedeva che gli operatori interessati inviassero la loro candidatura al Comune di Cinisello Balsamo entro il 24 marzo, riservandosi successivamente di sottoporre al parere dei competenti Uffici comunali la documentazione progettuale prevista e che a tale candidatura si erano proposte nei tempi suddetti le cooperative edificatrici locali, vale a dire Coop. AUPREMA, Coop. Armando Diaz, Coop. La Nostra Casa.

CONSIDERATO che l'Amministrazione comunale ha inteso optare per la forma della adesione convenzionata, come da **SCHEMA DI CONVENZIONE** con gli operatori proponenti, schema che si considera allegato e parte integrante del presente atto e i cui elementi qualificanti sono:

La presa d'atto da parte degli operatori:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali:
 - - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
- che i costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
- che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

La dichiarazione degli operatori che, per attuare gli interventi proposti, gli stessi hanno la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intendono recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

AII' ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune di Cinisello Balsamo, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

AII'ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune di Cinisello Balsamo una quota degli alloggi realizzandi - in misura di **20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese)**, con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale e nazionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune di Cinisello Balsamo e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella presente convenzione, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune di Cinisello Balsamo e l'Operatore. La durata della presente convenzione è illimitata.

AII'ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo concessorio.

Il Comune di Cinisello Balsamo, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

1. riduzione a valere per tutta la durata della "riserva alloggi" di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
2. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla "ordinaria" ridotta del 50%).

AII'ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

.....
In caso di sfritto per assenza di assegnatari designati dal Comune di Cinisello Balsamo in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune di Cinisello Balsamo stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del "costo complessivo di intervento" (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita".

CONSIDERATO che i soggetti proponenti che si sono candidati sono le Coop.ve edificatrici più rappresentative del territorio che hanno accolto la formula dell'adesione convenzionata e hanno presentato complessivamente **n. 30 progetti di intervento** così suddivisi:

1. **Cooperativa AUPREMA n. 21**
2. **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA" n. 6**
3. **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ n. 3**

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	ALLOGGI
1	VIA C. VILLA, 6	35
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	13
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	8

4	VIA I MAGGIO 3, VIA XXV APRILE 30 VIA XXV APRILE 34	11
5	VIA LARIO, 3	6
6	VIA LARIO, 1	8
7	VIALE RINASCITA, 80	11
8	PIAZZA COSTA, 27	5
9	VIA AURORA, 1/3/5	12
10	VIA MARIANI, 16	8
11	VIA VERDI, 3	13
12	VIA VERDI, 6	11
13	VIA SOLFERINO, 1	4
14	VIA CORNAGGIA, 33	3
15	VIA MARCONI, 121	12
16	VIA BRAMANTE, 15	41
17	VIA L. DA VINCI, 61	12
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	12
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17
21	VIA GIOLITTI, 23	3
	TOTALE	251

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI
Cooperativa Edificatrice e di Consumo La Nostra Casa

<i>Num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.52 di via LIBERTA'	15
2	n.45 di via LIBERTA'	6
3	n. 2 di via FIUME	2
4	n.32 di via I MAGGIO	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	8
6	n. 3 di via MASACCIO	4
	TOTALE	39

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI
Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"

<i>Num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.9/11 di via CONCORDIA	10
2	n. 4 di via CONCORDIA	12
3	n. 9 di via GALVANI	3
	TOTALE	25

TOTALE ALLOGGI: 315

Risulta quindi necessario ora procedere all'approvazione dei progetti presentati e dello schema di convenzione al fine di poterne dare immediata applicazione nel momento in cui verrà comunicata l'approvazione dei progetti e l'erogazione dei relativi finanziamenti da destinare ai soggetti edificatori.

Propone:

1. di approvare la partecipazione al POR, scegliendo di accogliere le proposte di intervento di operatori del territorio per alloggi da destinare alla locazione permanente a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 ex legge n. 431/1998 ;
2. di optare nel rapporto con i soggetti proponenti per la formula dell'**adesione convenzionata**, aderendo con proprio atto all'iniziativa del soggetto privato, e presentando alla Regione Lombardia la proposta con cui si impegna a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:

- a) effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;
 - b) applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 - c) impegno del Comune in caso di affitto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;
 - d) previsione da parte del Comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - e) nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.
3. di approvare di conseguenza lo **SCHEMA DI CONVENZIONE**, schema che si considera allegato e parte integrante del presente atto e i cui elementi qualificanti sono:

La presa d'atto da parte degli operatori:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali :
 - - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
- che i costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
 - che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

La dichiarazione degli operatori che, per attuare gli interventi proposti, gli stessi hanno la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intendono recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

All'ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

All'ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune di Cinisello Balsamo una quota degli alloggi realizzandi - in misura di **20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese)**, con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale e nazionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intesa fra il Comune di Cinisello Balsamo e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella presente convenzione, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune di Cinisello Balsamo e l'Operatore. La durata della presente convenzione è illimitata.

All'ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo concessorio.

Il Comune di Cinisello Balsamo, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

1. riduzione a valere per tutta la durata della “riserva alloggi” di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
2. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla “ordinaria” ridotta del 50%).

All'ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

.....
 In caso di affitto per assenza di assegnatari designati dal Comune di Cinisello Balsamo in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune di Cinisello Balsamo stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del “costo complessivo di intervento” (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT “costo della vita”.

4. di accogliere le proposte di intervento presentate e precisamente **n. 30 progetti di intervento così suddivisi:**

- **Cooperativa AUPREMA n. 21**
- **Cooperativa Edificatrice e di Consumo “LA NOSTRA CASA” n. 6**
- **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ n. 3**

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	ALLOGGI
1	VIA C. VILLA, 6	35
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	13
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	8
4	VIA I MAGGIO 3, VIA XXV APRILE 30 VIA XXV APRILE 34	11
5	VIA LARIO, 3	6
6	VIA LARIO, 1	8
7	VIALE RINASCITA, 80	11
8	PIAZZA COSTA, 27	5
9	VIA AURORA, 1/3/5	12
10	VIA MARIANI, 16	8
11	VIA VERDI, 3	13
12	VIA VERDI, 6	11
13	VIA SOLFERINO, 1	4
14	VIA CORNAGGIA, 33	3
15	VIA MARCONI, 121	12
16	VIA BRAMANTE, 15	41
17	VIA L. DA VINCI, 61	12
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	12
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17
21	VIA GIOLITTI, 23	3
	TOTALE	251

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo La Nostra Casa

Num	UBICAZIONE	ALLOGGI
1	n.52 di via LIBERTA'	15
2	n.45 di via LIBERTA'	6
3	n. 2 di via FIUME	2
4	n.32 di via I MAGGIO	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	8
6	n. 3 di via MASACCIO	4
	TOTALE	39

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI
Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"

<i>Num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.9/11 di via CONCORDIA	10
2	n. 4 di via CONCORDIA	12
3	n. 9 di via GALVANI	3
	TOTALE	25

TOTALE ALLOGGI: 315

- 5) Di dare atto che ogni singola proposta di intervento viene presentata con la sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto proponente e del Comune di Cinisello Balsamo che presenta corredandola di:
- A) domanda compilata in ogni sua parte secondo lo schema predisposto con Decreto Dirigenziale dalla Regione Lombardia;
 - B) relazione descrittiva dell'intervento che, con il supporto di scritti, tabelle e planimetrie, individua e contiene:
 - a) localizzazione dell'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. C) punti a), b), c)
 - b) localizzazione e caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale è inserito l'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. B) punti 1, 2 e 3
 - c) progetto definitivo così come definito dalla legge 109/94 e sue successive modifiche ed integrazioni
 - d) cronoprogramma di progetto
 - e) piano finanziario
 - f) progetto gestionale
 - g) certificazione di professionista abilitato circa la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali di cui all'art. 6
- 6) di dichiarare, relativamente alle proposte di intervento di cui al POR comunale, che gli interventi proposti sono congrui con gli obiettivi delle politiche comunali per la casa, come da relazione allegata;
- 7) di dare atto che il responsabile comunale del progetto è individuato nel Funzionario P.O. del Settore Socioeducativo, Dario Angelo Colombo

Cinisello Balsamo, li **21/05/2003**

Il Funzionario Titolare di P.O.
Dario A.Colombo

Il titolare della posizione organizzativa e il Dirigente esprimono ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267 del 18/8/2000 i seguenti pareri sulla proposta di cui sopra:

- regolare dal punto di vista tecnico

_____ data

IL TITOLARE DI P.O.
(Dario Colombo)

- regolare dal punto di vista contabile

_____ data

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Polenghi Stefano)

IL CONSIGLIO COMUNALE

- fatta propria la relazione che precede;
- visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. 18.08.2000 n. 267 allegati al presente atto;
- ad unanimità di voti espressi in forma legale;

DELIBERA

1. di approvare la partecipazione al POR, scegliendo di accogliere le proposte di intervento di operatori del territorio per alloggi da destinare alla locazione permanente a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 ex legge n. 431/1998 ;
2. di optare nel rapporto con i soggetti proponenti per la formula dell'**adesione convenzionata**, aderendo con proprio atto all'iniziativa del soggetto privato, e presentando alla Regione Lombardia la proposta con cui si impegna a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:
 - a) effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del Comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;
 - b) applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
 - c) impegno del Comune in caso di sfritto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;
 - d) previsione da parte del Comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
 - e) nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.
3. di approvare di conseguenza lo **SCHEMA DI CONVENZIONE**, schema che si considera allegato e parte integrante del presente atto e i cui elementi qualificanti sono:

La presa d'atto da parte degli operatori:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali :
 - - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10.
- che i costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
 - che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti;

La dichiarazione degli operatori che, per attuare gli interventi proposti, gli stessi hanno la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intendono recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

AII' ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;

- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

All'ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune di Cinisello Balsamo una quota degli alloggi realizzandi - in misura di 20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese), con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale e nazionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune di Cinisello Balsamo e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella presente convenzione, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune di Cinisello Balsamo e l'Operatore. La durata della presente convenzione è illimitata.

All'ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo concessorio.

Il Comune di Cinisello Balsamo, peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

1. riduzione a valere per tutta la durata della "riserva alloggi" di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
2. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla "ordinaria" ridotta del 50%).

All'ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

.....
 In caso di affitto per assenza di assegnatari designati dal Comune in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del "costo complessivo di intervento" (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita".

4. di accogliere le proposte di intervento presentate e precisamente **n. 30 progetti di intervento così suddivisi:**
 - **Cooperativa AUPREMA n. 21**
 - **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "LA NOSTRA CASA" n. 6**
 - **Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ n. 3**

POR 2003 - Recupero sottotetti Cooperativa Auprema

NUM	STABILE	ALLOGGI
1	VIA C. VILLA, 6	35
2	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 2	13
3	VIA PAPA GIOVANNI XXIII, 1	8
4	VIA I MAGGIO 3, VIA XXV APRILE 30 VIA XXV APRILE 34	11
5	VIA LARIO, 3	6
6	VIA LARIO, 1	8
7	VIALE RINASCITA, 80	11
8	PIAZZA COSTA, 27	5
9	VIA AURORA, 1/3/5	12
10	VIA MARIANI, 16	8
11	VIA VERDI, 3	13
12	VIA VERDI, 6	11
13	VIA SOLFERINO, 1	4

14	VIA CORNAGGIA, 33	3
15	VIA MARCONI, 121	12
16	VIA BRAMANTE, 15	41
17	VIA L. DA VINCI, 61	12
18	VIA BERNINI 2-BRUNELLESCHI 43	12
19	VIA BRUNELLESCHI, 45	6
20	VIA 5 GIORNATE, 2	17
21	VIA GIOLITTI, 23	3
	TOTALE	251

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo La Nostra Casa

<i>Num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.52 di via LIBERTA'	15
2	n.45 di via LIBERTA'	6
3	n. 2 di via FIUME	2
4	n.32 di via I MAGGIO	4
5	n.7/9 di via S.GIUSEPPE	8
6	n. 3 di via MASACCIO	4
	TOTALE	39

P.O.R. 2003 – RECUPERO SOTTOTETTI

Cooperativa Edificatrice e di Consumo "ARMANDO DIAZ"

<i>Num</i>	<i>UBICAZIONE</i>	<i>ALLOGGI</i>
1	n.9/11 di via CONCORDIA	10
2	n. 4 di via CONCORDIA	12
3	n. 9 di via GALVANI	3
	TOTALE	25

TOTALE ALLOGGI: 315

5. Di dare atto che ogni singola proposta di intervento viene presentata con la sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto proponente e del Comune di Cinisello Balsamo che presenta corredandola di:
 - A) domanda compilata in ogni sua parte secondo lo schema predisposto con Decreto Dirigenziale dalla Regione Lombardia;
 - B) relazione descrittiva dell'intervento che, con il supporto di scritti, tabelle e planimetrie, individua e contiene:
 - a) localizzazione dell'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. C) punti a), b), c)
 - b) localizzazione e caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale è inserito l'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. B) punti 1, 2 e 3
 - c) progetto definitivo così come definito dalla legge 109/94 e sue successive modifiche ed integrazioni
 - d) cronoprogramma di progetto
 - e) piano finanziario
 - f) progetto gestionale
 - g) certificazione di professionista abilitato circa la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali di cui all'art. 6
6. di dichiarare, relativamente alle proposte di intervento di cui al POR comunale, che gli interventi proposti sono congrui con gli obiettivi delle politiche comunali per la casa, come da relazione allegata;
7. di dare atto che il responsabile comunale del progetto è individuato nel Funzionario P.O. del Settore Socioeducativo, Dario Angelo Colombo

ALLEGATI

1. Schema di convenzione con le coop.ve edificatrici

2. Primo rapporto sui fabbisogni abitativi “PROGRAMMA COMUNALE PER L’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE”, a cura di SERT sas – Servizi Territorio
3. Scheda urbanistica dei 30 progetti di POR presentati

SCHEMA DI CONVENZIONE
IN ATTUAZIONE DEL P.O.R. PER L'EDILIZIA PUBBLICA

TRA

il COMUNE DI CINISELLO BALSAMO (c.f.....),

rappresentato

d'ora in avanti denominato "Comune"

E

la Cooperativa Edificatrice scrl con sede a CINISELLO Balsamo (MI) in via, in persona del sottoscrittoche agisce nella sua veste di Presidente e legale rappresentante della Cooperativa stessa, d'ora in avanti denominata "OPERATORE",

PREMESSO

La legge 8/02/2001, n. 21, art 3, comma 1, prevede la promozione di un programma sperimentale di edilizia residenziale per la costruzione sull'intero territorio nazionale di n. 20.000 abitazioni in affitto (a canone convenzionato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998, n. 431) - da riservare a categorie sociali che hanno difficoltà a reperire nel mercato una abitazione a canone accessibile - assegnandone la realizzazione, tra l'altro, al settore delle cooperative edilizie.

Con successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 27/12/2001, è stato disposto che, per l'attuazione del programma, le Regioni provvedano - mediante la predisposizione di un Piano Operativo Regionale (P.O.R.), recante l'indicazione delle risorse finanziarie disponibili, previste per la Regione Lombardia in euro 71.000.000.= - le finalità da perseguire, le diverse destinazioni locative, le tipologie di intervento, le modalità di partecipazione al programma e tutti gli ulteriori elementi di dettaglio necessari per la realizzazione del programma stesso.

Al fine di procedere alla predisposizione del suddetto Piano, la Giunta Regionale della Lombardia, con deliberazione 29/11/2002, n. VII/11406, ha approvato un apposito "invito a presentare proposte per la partecipazione al P.O.R.", stabilendo le modalità operative per la attuazione di detto programma.

Fra le varie forme previste per la locazione, quella che è qui di interesse dell'operatore è la locazione ad uso abitativo avente una durata permanente (**locazione permanente**), a cui è riservato il 65% delle risorse disponibili.

Fra le varie tipologie di intervento, quella che è qui di interesse dell'operatore è il **recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti**, che propone nei seguenti immobili residenziali:

■ edificio al civico n.....= n. alloggi

■ edificio al civico n= n.alloggi

■ edificio al civico n.....= n. ... alloggi

.....

L'operatore ha preso atto, per quanto è qui di interesse:

- che tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR saranno destinati alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98;
- che i contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto ai costi convenzionali :
 - alloggi da destinare alla locazione permanente : 45% del costo convenzionale.
- che i costi convenzionali stabiliti per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti (come è il caso di Cinisello Balsamo) per il recupero di edifici sono determinati in misura di euro/mq 1.333,10. I costi sono riferiti alla superficie complessiva (SC) secondo i criteri CER (salve le precisazioni contenute nel citato "invito" della Regione Lombardia), e riguardano alloggi con superficie utile non superiore a mq. 95;
- che gli alloggi oggetto dei proposti interventi di recupero ad uso abitativo di sottotetti sono destinati a particolari categorie sociali, quali indicate più avanti.

Gli alloggi proposti dall'Operatore sono complessivamente n.....ripartiti in n.... interventi; ciascun intervento prevede la realizzazione di alloggi di entità non superiore alla quota 100 indicata come massima nel citato "invito", da ammettere al finanziamento.

In totale, essi presentano una superficie complessiva (SC = Su + Snr + Sp) di mq., e rispondono alla serie di "linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio" stabiliti con la deliberazione G.R. n. VII/11406 del 29/11/2002 relativi alle condizioni di benessere (termoigrometrico, respiratorio, olfattivo, di qualità dell'aria e acustico, visivo), di risparmio energetico e idrico, di inquinamento elettromagnetico, di prevenzione incendi, di manutenzione e di fruibilità.

Per attuare gli interventi proposti, l'operatore ha la disponibilità di tutti gli immobili dei quali intende recuperare ai fini abitativi il relativo sottotetto.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

fra le sopra costituite Parti, di comune accordo

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'Operatore si impegna a realizzare gli interventi descritti in premessa, **subordinatamente e proporzionalmente** alla ammissione degli stessi al finanziamento del Piano Operativo Regionale.

A tal fine dovrà presentare istanze di concessione edilizia per dette edificazioni nei termini che consentano la cantierazione entro tredici mesi dalla data di pubblicazione del decreto di ammissione al suddetto finanziamento.

L'operatore si impegna comunque a concludere i lavori entro tre (3) anni dal loro inizio.

L'Operatore si impegna altresì ad affidare i relativi lavori a soggetti che detengono l'attestazione SOA ed il Sistema Qualità ISO 9000.

L'Operatore si impegna infine a fornire all'amministrazione Comunale le informazioni necessarie per l'esercizio di tutte le funzioni di controllo tecnico ed amministrativo sia sulla fase di costruzione sia sulla fase di gestione degli immobili e dei relativi alloggi.

ARTICOLO 2 – ALLOGGI VINCOLATI ALLA LOCAZIONE

L'operatore si impegna a destinare tutti gli alloggi che beneficeranno del finanziamento derivante dal POR esclusivamente alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2 comma 3 della legge 431/98.

L'operatore si impegna, per sé e suoi aventi causa, con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori, ad assegnare in locazione e/o in uso e godimento l'intera realizzanda superficie lorda di pavimento residenziale di mq. - corrispondente a n. alloggi, individuati nelle planimetrie allegate al presente atto sotto "...", applicando un canone non superiore a quello "concertato" di cui all'art.2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431 e definito nell'accordo sottoscritto tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e degli inquilini, e il Comune di Cinisello Balsamo in data 9/11/1999.

Eventuali modifiche progettuali o varianti in corso d'opera, che comportino variazioni al numero e alla superficie degli alloggi convenzionati, nonché alla "fascia di oscillazione", dovranno essere approvate dal Comune di Cinisello Balsamo

All'ARTICOLO 3 – CATEGORIE DI CONDUTTORI

Gli alloggi, come sopra vincolati alla locazione permanente, saranno assegnati in locazione e/o godimento a persone da scegliersi tra le seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli, quali gli anziani e comunque, a nuclei soggetti a grave disagio abitativo.

L'assegnazione definitiva è subordinata alla verifica, da parte del Comune, della appartenenza dei singoli assegnatari ad una delle suddette categorie e al possesso dei requisiti ISEE, come specificati all'art.11 dell'INVITO regionale.

All'ARTICOLO 4 – RISERVA DI ALLOGGI - DURATA

L'Operatore riserva in favore del Comune di Cinisello Balsamo una quota degli alloggi realizzandi - in misura di **20 % (15% quindici nel caso che il restante 5% sia affidato all'interno di partenariato con imprese)**, con arrotondamento alla unità superiore, degli alloggi realizzandi, affinché possa disporre l'assegnazione diretta sia per soddisfare esigenze ad esso rappresentate dalle categorie sociali individuate nel ripetuto invito regionale e nazionale, sia per rispondere al fabbisogno abitativo in attuazione di intese fra il Comune di Cinisello Balsamo e soggetti privati diversi dallo scrivente Operatore (**partenariato**).

Nella presente convenzione, la % di alloggi discendente dal n. complessivo di progetti di intervento è pari a n... alloggi. La tipologia degli alloggi sarà successivamente definita d'intesa fra il Comune di Cinisello Balsamo e l'Operatore. La durata della presente convenzione è illimitata.

All'ARTICOLO 5 – AGEVOLAZIONI ALL'OPERATORE

Si dà atto che, per quanto convenuto all'art. 2, l'Operatore è esonerato dal pagamento della quota "costo di costruzione" del contributo consessorio.

Il Comune di Cinisello Balsamo , peraltro, per quanto convenuto al precedente art. 4, concede all'Operatore le seguenti agevolazioni:

1. riduzione a valere per tutta la durata della "riserva alloggi" di 4 punti rispetto alla attuale aliquota ICI, corrispondente quindi oggi al 2 per 1000;
2. per gli oneri di urbanizzazione, applicazione di tariffa agevolata (corrispondente alla "ordinaria" ridotta del 50%).

All'ARTICOLO 6 – CONTRATTI DI LOCAZIONE e/o ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

L'operatore si impegna ad inoltrare al Comune di Cinisello Balsamo, entro il termine massimo di mesi tre dalla data di ultimazione dei lavori di ciascun intervento e di trasmissione degli elenchi da parte del Comune di Cinisello Balsamo , copia dei contratti di locazione, corredati dalla attestazione comunale che i conduttori appartengono ad una delle categorie specificate al precedente articolo 3.

Nel contratto di locazione e/o di assegnazione in godimento dovranno essere espressamente indicati gli elementi oggettivi che, ai sensi dell'Accordo locale sottoscritto il 5 luglio 1999, determinano l'individuazione della sub-fascia della zona urbana omogenea in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della locazione.

In caso di sfritto per assenza di assegnatari designati dal Comune di Cinisello Balsamo in base a quanto previsto al precedente art. 4, il Comune di Cinisello Balsamo stesso è impegnato ad assegnare l'alloggio oggetto di riserva ad un soggetto avente diritto ad alloggio di ERP agevolata, a canone non superiore al 5% del "costo complessivo di intervento" (calcolato, secondo i valori indicati in premessa, moltiplicando la SC di competenza dell'alloggio stesso per il costo unitario convenzionale), con integrazione della differenza di canone (rispetto a quello concordato ex legge n. 431/1998) con risorse comunali. Nel caso in parola, il canone sarà interamente revisionabile con frequenza non inferiore al biennio, secondo le variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita".

ARTICOLO 7 – PENALE PER INADEMPIMENTO

In caso di violazione degli obblighi relativi al canone di locazione e alla destinazione degli alloggi a favore dei soggetti appartenenti alle categorie indicate all'art. 3 sarà applicata una penale, per anno, pari al doppio del controvalore del canone di locazione determinato nel modo indicato al precedente articolo 1, ferma restando la nullità stabilita dall'art.13, comma 4, della legge n.431/1998 per ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dall'accordo locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alla medesima tipologia di quello oggetto della pattuizione da sanzionare.

ARTICOLO 8 – GARANZIE

L'operatore proponente l'intervento si impegna ad ottemperare a quanto previsto dall'art.15 dell'Invito della Regione Lombardia, ivi compreso l'impegno a produrre integrazioni documentali, qualora richieste, nelle modalità e termini previsti dall'Invito stesso.

Si dà atto che, al fine di garantire l'effettiva volontà di dare attuazione agli interventi proposti, l'Operatore ha prestato una cauzione – in forma di fideiussione o polizza fidejussoria escutibile a prima richiesta, previa diffida all'adempimento – per importo e modalità come specificate dall'art. 12 dell'Invito Regionale.

ARTICOLO 9 – OBBLIGHI CONVENZIONALI E LORO TRASFERIMENTO

L'operatore si obbliga a trasferire ai successori, o aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

ARTICOLO 10 – SPESE IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e dipendenti dal presente atto, sono a carico dell'Operatore .

Letto, confermato e sottoscritto in Cinisello Balsamo, il

IL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

LA COOPERATIVA

.....

.....

Il Presidente
F.to EMILIO ZUCCA

Il Segretario Generale
F.to GASPARE MERENDINO

Si dichiara che questa deliberazione è pubblicata – in copia – all’Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell’art. 124, 1° comma, del T.U. 18.8.2000 n.267, con decorrenza

__23.06.2003__

Cinisello Balsamo, __23.06.2003__

Il Segretario Generale
F.to GASPARE MERENDINO

Copia conforme all’originale, in carta libera per uso amministrativo.

Cinisello Balsamo, _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, __17.06.2003__

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge.

Cinisello Balsamo, __4.07.2003__

Il Segretario Generale

Pubblicata all’Albo Pretorio

dal __23.06.2003__ al __8.07.2003__

Cinisello Balsamo, __9/07/2003__

Visto: Il Segretario Generale