



Regione Lombardia

LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XI / 7362

Seduta del 21/11/2022

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali

FABRIZIO SALA *Vicepresidente*

GUIDO BERTOLASO

STEFANO BOLOGNINI

DAVIDE CARLO CAPARINI

RAFFAELE CATTANEO

MELANIA DE NICHILLO RIZZOLI

PIETRO FORONI

STEFANO BRUNO GALLI

GUIDO GUIDESI

ROMANO MARIA LA RUSSA

ELENA LUCCHINI

LARA MAGONI

ALAN CHRISTIAN RIZZI

FABIO ROLFI

MASSIMO SERTORI

CLAUDIA MARIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Enrico Gasparini

Su proposta dell'Assessore Alan Christian Rizzi

Oggetto

DESTINAZIONE A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI DI 50 ALLOGGI DI PROPRIETÀ DI ALER MILANO IN COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE, COMPARTO "PE11" LOTTO 2 GB VARIANTE 34 VIA MAZZINI (COMPARTO B)

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Giuseppe Di Raimondo Metallo

La Dirigente Immacolata Vanacore

L'atto si compone di 8 pagine

di cui / pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia

LA GIUNTA

VISTI:

- la legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 “Disciplina regionale dei servizi abitativi” e in particolare, l’art. 2, comma 1, lett. d), che individua tra le funzioni di competenza della Regione la realizzazione di piani e programmi d’intervento a carattere regionale finalizzati ad incrementare l’offerta abitativa pubblica e sociale, la rigenerazione urbana e le misure per contrastare l’emergenza abitativa;
- il Programma Regionale di Sviluppo della XI Legislatura, approvato con d.c.r. 10 luglio 2018, n. XI/64 che conferma l’incremento dell’offerta abitativa pubblica tra le priorità d’investimento regionali specificando, allo stesso tempo, che di tali risorse beneficeranno sia le aree ad alta tensione abitativa, che i restanti territori lombardi che non rientrano nelle zone di alta tensione, ma dove è presente un significativo patrimonio immobiliare pubblico di proprietà di ALER e comuni;
- la d.c.r. 10 luglio 2018, n. 49, Ordine del giorno consiliare n. 5, collegato al Programma regionale di sviluppo per la XI legislatura, che impegna la Giunta regionale, tra gli altri a garantire la ristrutturazione, riattazione e l’ampliamento del patrimonio abitativo per rispondere ai nuovi bisogni; a dedicare le necessarie risorse per garantire il diritto alla casa alla persona in stato di fragilità e per i nuclei familiari svantaggiati;
- la d.c.r. 20 novembre 2018, n. 204, Ordine del Giorno consiliare n. 126, che impegna la Giunta regionale a garantire l’impiego di adeguate risorse regionali a favore dell’incremento e della riqualificazione dei servizi abitativi pubblici, da erogare con priorità rispetto a forme di agevolazione destinate a sostenere i servizi abitativi sociali e l’accesso ed il mantenimento dell’abitazione;

VISTI, altresì:

- la d.g.r. 19 dicembre 2007, n. VIII/6246 che ha approvato gli schemi di Accordi Quadro di Sviluppo territoriale e degli interventi finanziabili in attuazione del programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007/2009 finalizzati ad attuare alloggi da locare a canone sociale, moderato e temporaneo;
- l’art. 3 comma 5 lettera d) dello schema di AQST che prevedeva tra le modalità di attuazione degli interventi: *“Convenzionamento con soggetti pubblici e/o privati anche non istituzionalmente operanti nel settore dell’edilizia residenziale pubblica, finalizzato a promuovere il loro coinvolgimento nella definizione delle iniziative, che, attraverso l’apporto di aree, immobili e/o risorse detenute dai soggetti stessi sia in regime di*



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- proprietà sia in regime di possesso, conducano all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica”;*
- l'Allegato A della sopracitata d.g.r. che indica, tra gli interventi finanziabili, quello proposto da Aler Milano nel comune di Garbagnate Milanese Quartiere Quadrifoglio, per l'importo di euro 5.730.283,68;
 - la Convenzione urbanistica del 25 maggio 2011 ai sensi dell'art. 35 comma 11 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e s.m.i. fra il CIMEP, il comune di Garbagnate Milanese, l'Impresa SILE Costruzioni S.r.l. e Aler Milano per la concessione edificatoria di un'area inclusa nel Piano di zona consortile per l'edilizia economica e popolare nel comune di Garbagnate Milanese, lotto 2 GB 5 variante 34 per la realizzazione di complessivi 189 alloggi e pertinenze suddivisi in due Comparti:
 - Comparto A, comprendente 31 alloggi a canone sociale e 72 a canone moderato;
 - Comparto B, comprendente 36 alloggi da cedersi con patto di futura vendita e 50 alloggi in vendita convenzionata;
 - il contratto preliminare di acquisto stipulato il 21 dicembre 2011 tra SILE Costruzioni S.r.l. e Aler Milano per la realizzazione dell'iniziativa oggetto della Convenzione urbanistica sopracitata;
 - il d.d.s. 22 maggio 2012 n. 4413 che ha rideterminato, per il citato comparto A, in euro 5.334.925,16 il cofinanziamento regionale per l'intervento di ERP destinandolo a 31 alloggi da locare a canone sociale e 72 alloggi da locare a canone moderato per complessivi 103 alloggi;
 - l'atto notarile dr Jean Pierre Farhat n. 184313 registrato a Bergamo l'8 gennaio 2014 con il quale Aler Milano ha acquisito gli immobili realizzati da SILE Costruzioni S.r.l. nell'ambito del comparto A;
 - la Convenzione sottoscritta il 7 agosto 2014 tra Regione Lombardia, Comune di Garbagnate Milanese e Aler Milano per l'assegnazione e la gestione delle 72 unità abitative in regime di canone moderato in via Mazzini nel comune di Garbagnate;
 - il PRERP 2014 – 2016 che, tra le diverse linee di azioni per l'attuazione, aveva previsto la Linea di azione E “interventi per l'adeguamento dell'offerta abitativa pubblica alla domanda a completamento di investimenti previsti in strumenti di programmazione negoziata” finalizzata a reimmettere nel circuito abitativo alloggi a vantaggio delle fasce più deboli attraverso la trasformazione della tipologia di canone moderato in sociale e a favorire una risposta alla crescente domanda di alloggi a canone sociale;
 - il d.d.s. 4 dicembre 2015 che assegna ad Aler Milano euro 2.124.084,76 per



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- la trasformazione a canone sociale di 62 dei 72 alloggi a canone moderato;
- l'atto notarile dott. Jean Pierre Farhat del 3 maggio 2016 n. 189262 di repertorio, con il quale Aler Milano ha acquisito 86 alloggi di cui 36 destinati alla locazione con patto di futura vendita e 50 in vendita convenzionata, identificati come "Comparto B" e realizzati da SILE Costruzioni S.r.l. per l'importo di euro 14.000.565,00 oltre IVA;
- il Protocollo d'intesa tra Aler Milano, Prefettura di Milano e Regione Lombardia per la locazione con patto di futura vendita di alloggi a dipendenti della pubblica amministrazione che operano nel comparto di sicurezza, pubblicato con decorrenza 6 maggio 2019 – 4 luglio 2019;
- il Protocollo d'intesa per la locazione e locazione con patto di futura vendita di alloggi esclusi dai servizi abitativi pubblici con decorrenza 22 novembre 2021 – 21 gennaio 2022;
- la d.g.r. 30 novembre 2021 n. XI/5621 "Programmi integrati di Edilizia Residenziale Sociale (delibera CIPE 127/2017): approvazione dello schema di convenzione e del cruscotto di monitoraggio delle prestazioni e degli impatti dei programmi";

VISTA la nota di ALER Milano registrata al prot. reg. n. U1.2022. 0066058 del 16 novembre 2022 in cui si evidenzia che:

- per i 50 alloggi del "Comparto B" destinati alla vendita convenzionata non è stato registrato, ad oggi, alcun interesse e propensione concreta per l'acquisto dei beni;
- gli alloggi sono immediatamente disponibili per la locazione e l'ulteriore protrarsi dello stato di inutilizzo avrebbe gravi conseguenze sullo stato manutentivo degli stessi edifici;
- nel comune di Garbagnate Milanese si registra una crescente ed elevata domanda di alloggi in locazione a canone sociale, per l'acuirsi del quadro generale di accertata difficoltà economica per le fasce più deboli della popolazione, che attualmente si attesta in 146 domande di alloggi di servizi abitativi pubblici non soddisfatte;
- tali criticità, aggravano ulteriormente la difficoltà di Aler Milano, che opera per fini istituzionali e sociali;
- l'operazione di trasformazione degli alloggi in servizi abitativi pubblici è stata condivisa con il Comune di Garbagnate;
- gli alloggi dell'intero "Comparto B" sono stati acquistati dalla SILE Costruzioni S.r.l. per un valore complessivo di euro 14.000.565,00 oltre IVA, pari ad euro 1.500,00 a mq commerciale (valore che è già stato oggetto di verifica di congruità in occasione della delibera di approvazione all'acquisto), e che il



Regione Lombardia

LA GIUNTA

valore odierno sulla base di edifici analoghi è quotato tra euro 1.600,00 ed euro 2.300,00 (abitazioni civili in ottimo stato di conservazione);

- in bilancio i 50 alloggi inizialmente destinati alla vendita convenzionata, oggetto del presente provvedimento, sono iscritti per un valore lordo di euro 7.001.520,00;

DATO ATTO che, con la sopra citata nota, ALER Milano, per le motivazioni sopra evidenziate, richiede un contributo di euro 7.001.520,00 per la trasformazione di 50 alloggi destinati a edilizia convenzionata in vendita in alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, unitamente a 50 box/posti auto di pertinenza, il cui valore non è incluso nel contributo richiesto;

RICHIAMATA la citata d.g.r. 30 novembre 2021 n. XI/5621, che, all'art. 10 dell'allegato 1, parte integrante della stessa delibera, stabilisce che le modalità di calcolo del finanziamento pubblico, nel caso di acquisizione di immobili da destinare a servizi abitativi pubblici, si debba fare riferimento all'atto di compravendita;

VISTA la d.g.r. di variazione al bilancio approvata nella medesima seduta di Giunta del presente provvedimento;

RITENUTO, pertanto, per quanto sopra specificato di:

- accogliere la proposta di Aler Milano, finalizzata a rendere immediatamente disponibili per l'assegnazione a servizi abitativi pubblici 50 alloggi, contribuendo al soddisfacimento del fabbisogno abitativo inevaso;
- concedere ad Aler Milano, per la messa a disposizione di 50 alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, e dei relativi box di pertinenza, un contributo di euro 7.001.520,00;
- demandare all'Aler Milano l'assolvimento di quanto previsto dall'art. 5 della l.r. 8 luglio 2016 n. 16, provvedendo all'iscrizione nell'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo delle unità immobiliari oggetto della presente deliberazione;
- demandare all'Unità Organizzativa Programmi per l'offerta abitativa della Direzione Generale Casa e Housing sociale gli atti conseguenti all'adozione della presente deliberazione;

DATO ATTO che la copertura finanziaria per la concessione del contributo ad Aler Milano per la messa a disposizione di 50 alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, pari ad euro 7.001.520,00 è a valere sui seguenti capitoli di spesa



Regione Lombardia

LA GIUNTA

dell'esercizio finanziario 2022:

- 8.02.203.14945 per euro 5.131.722,27;
- 8.02.203.15806 per euro 897.707,10;
- 8.02.203.8195 per euro 972.090,63;

VISTE:

- la Decisione della Commissione Europea n. 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle decisioni dell'art. 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione Europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG);
- la l.r. 30 marzo 2016, n. 8 "Legge Europea regionale 2016", e in particolare l'art. 6 "Servizio di Interesse Economico Generale nell'ambito dei servizi abitativi";
- la d.g.r. 19 dicembre 2016 n. 6002 "Metodologia di valutazione della sovra compensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la realizzazione degli interventi, ai sensi della l.r. 30 marzo 2016, n. 8 "Legge Europea regionale 2016", art. 6 "Servizio di Interesse Economico Generale nell'ambito dei servizi abitativi";

RITENUTO che restano fermi gli adempimenti da porre in attuazione della sopracitata d.g.r. 19 dicembre 2016 n. 6002 in relazione, alla verifica di eventuale sovra compensazione da parte della Direzione Generale Casa e Housing sociale e da parte dei relativi beneficiari, in applicazione della Decisione della Commissione Europea n. 2012/UE del 20 dicembre 2011 relativa alla gestione di servizi di interesse economico generale;

CONSIDERATO che, ai sensi del decreto 31 maggio 2017, n. 115 "Regolamento recante la disciplina per il funzionamento del Registro nazionale degli aiuti di Stato, ai sensi dell'articolo 52, comma 6, della legge 24 dicembre 2012, n. 234 e successive modifiche e integrazioni":

- in base all'art. 8, la Direzione Generale Casa e Housing Sociale, in qualità di Autorità Responsabile, è tenuta alla registrazione del regime di aiuto;
- in base all'art. 9, la Unità Organizzativa Programmi per l'offerta abitativa della Direzione Generale Casa e Housing sociale, in qualità di Soggetto concedente, è tenuta alla registrazione dell'aiuto individuale prima della concessione di ciascun cofinanziamento;



Regione Lombardia

LA GIUNTA

RITENUTO di demandare:

- alla Direzione Generale Casa e Housing Sociale, in qualità di Autorità Responsabile, la registrazione del regime di aiuti;
- all'Unità organizzativa Programmi per l'offerta abitativa della Direzione Generale Casa e Housing sociale, in qualità di Soggetto concedente, la registrazione dell'aiuto individuale prima della concessione di ciascun cofinanziamento;

DI ATTESTARE, che contestualmente alla data di adozione del presente atto si provvede alla pubblicazione di cui agli articoli 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013 n. 33;

VISTE:

- la l.r. 31 marzo 1978 n. 34 "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione" e s.m.i.;
- il regolamento di contabilità della Giunta regionale 2 aprile 2001, n. 1;
- la l.r. 8 agosto 2022, n. 17 "Assestamento al bilancio 2022/2024 con modifiche di leggi regionali";

VISTA la l.r. 7 luglio 2008 n. 20 e i Provvedimenti Organizzativi della XI Legislatura;

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

per le ragioni indicate in premessa che qui s'intendono integralmente riportate

DELIBERA

1. di accogliere la proposta di Aler Milano, finalizzata a rendere immediatamente disponibili per l'assegnazione a servizi abitativi pubblici 50 alloggi, contribuendo al soddisfacimento del fabbisogno abitativo inevaso;
2. di concedere ad Aler Milano, per la messa a disposizione di 50 alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, e dei relativi box di pertinenza, un contributo di euro 7.001.520,00;
3. che la copertura finanziaria per la concessione del contributo ad Aler Milano per la messa a disposizione di 50 alloggi da destinare a servizi abitativi pubblici, pari ad euro 7.001.520,00 è a valere sui seguenti capitoli di spesa dell'esercizio finanziario 2022:



Regione Lombardia

LA GIUNTA

- 8.02.203.14945 per euro 5.131.722,27;
 - 8.02.203.15806 per euro 897.707,10;
 - 8.02.203.8195 per euro 972.090,63;
4. di demandare all'Aler Milano l'assolvimento di quanto previsto dall'art. 5 della l.r. 8 luglio 2016 n. 16, provvedendo all'iscrizione nell'Anagrafe regionale del patrimonio abitativo delle unità immobiliari oggetto della presente deliberazione;
 5. di demandare alla Direzione Generale Casa e Housing Sociale, in qualità di Autorità Responsabile, la registrazione del regime di aiuti;
 6. di demandare all'Unità organizzativa Programmi per l'offerta abitativa della Direzione Generale Casa e Housing sociale:
 - in qualità di Soggetto concedente, la registrazione dell'aiuto individuale prima della concessione di ciascun cofinanziamento;
 - gli atti conseguenti all'adozione della presente deliberazione;
 7. di stabilire che il soggetto beneficiario del contributo si impegna ad attuare gli obblighi e le modalità di verifica della compensazione previste dalla d.g.r. 19 dicembre 2016 n. 6002, al fine di evitare forme di aiuto di stato non permesse dalla Decisione della Commissione Europea n. 2012/21/UE del 20 dicembre 2011, relativa alla gestione di servizi di interesse economico;
 8. di attestare che contestualmente alla data di adozione del presente atto si provvede alla pubblicazione di cui agli articoli 26 e 27 del d. lgs. 14 marzo 2013 n. 33;
 9. di comunicare il presente provvedimento ad Aler Milano.

IL SEGRETARIO
ENRICO GASPARINI