



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

DELIBERAZIONE N° XII / 3472

Seduta del 25/11/2024

---

Presidente **ATTILIO FONTANA**

Assessori regionali **MARCO ALPARONE** *Vicepresidente*  
**ALESSANDRO BEDUSCHI**  
**GUIDO BERTOLASO**  
**FRANCESCA CARUSO**  
**GIANLUCA COMAZZI**  
**ALESSANDRO FERMI**  
**PAOLO FRANCO**  
**GUIDO GUIDESI**

**ROMANO MARIA LA RUSSA**  
**ELENA LUCCHINI**  
**FRANCO LUCENTE**  
**GIORGIO MAIONE**  
**BARBARA MAZZALI**  
**MASSIMO SERTORI**  
**CLAUDIA MARIA TERZI**  
**SIMONA TIRONI**

Con l'assistenza del Segretario Riccardo Perini

Su proposta dell'Assessore Paolo Franco

Oggetto

DETERMINAZIONI IN ORDINE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX-ENPAM DI VIA DEI TULIPANI, IN COMUNE DI PIEVE EMANUELE, APPROVATO CON D.P.G.R. 8318/2003, E INTEGRATO CON D.P.G.R. 6368/2007

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



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

#### **VISTI:**

- il Programma Regionale di Sviluppo della XII Legislatura, approvato con d.c.r. 20 giugno 2023 n. XII/42;
- la legge regionale (l.r.) 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 d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e, in particolare, l'art. 34 riguardante la disciplina generale in materia di Accordi di programma;
- la l.r. 29 novembre 2019, n. 19 "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale" e il regolamento regionale (r.r.) 22 dicembre 2020, n. 6 "Attuazione dell'articolo 13, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19";
- il r.r. 29 dicembre 2022, n. 12 "Disciplina del sistema regionale di Accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali";

#### **RICHIAMATI:**

- il decreto del Presidente della Giunta regionale (d.p.g.r.) n. 8318 del 22 maggio 2003, di approvazione dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) denominato "Quartiere ERP – ex INCIS", localizzato in Comune di Pieve Emanuele;
- il d.p.g.r. n. 6368 del 13 giugno 2007, di approvazione dell'atto integrativo del sopracitato Accordo di Programma (di seguito denominato Accordo di Programma o AdP Pieve Emanuele);

#### **DATO ATTO** che:

- Regione Lombardia, in linea con la l.r. 27/2009, nel 2005, al fine di colmare il divario abitativo della cosiddetta "fascia grigia" e di incrementare l'offerta di alloggi in locazione a canoni agevolati, ha aderito al Fondo Abitare Sociale 1 (FAS 1). Successivamente, tramite un Protocollo d'Intesa del 2011, il FAS 1 è stato ridenominato Fondo Immobiliare di Lombardia (FIL), coinvolgendo ALER Milano, Fondazione Cariplo, CDP Investimenti e Fondazione Housing Sociale. L'obiettivo primario del FIL consiste nello sviluppo di interventi di Housing Sociale su tutto il territorio lombardo;
- il 15 luglio 2014 è stato siglato un nuovo Protocollo d'Intesa tra Regione



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

Lombardia e i partner del Fondo FIL con l'obiettivo di rafforzare la collaborazione tra i soggetti coinvolti e di definire nuove strategie per lo sviluppo dell'Housing Sociale in Lombardia;

- il Fondo FIL comprende al suo interno il Comparto Uno - FIL 1 - finalizzato alla realizzazione di alloggi per Housing Sociale, attualmente gestito da REDO SGR SpA - Società Benefit;

**RICHIAMATA** la d.g.r. 21 giugno 2017, n. 6757, con cui Regione Lombardia al fine di dare nuovo impulso allo sviluppo della riqualificazione e valorizzazione delle aree, ed in particolare ad avviare quanto prima un intervento di Housing Sociale attraverso il ricorso al sistema dei Fondi immobiliari, nonché realizzare un intervento di S.A.P sulle aree di proprietà di Aler Milano ha, tra l'altro:

- confermato l'attribuzione delle risorse assegnate ad Aler Milano pari a:
  - euro 1.632.000,00 per la realizzazione di un intervento di housing sociale;
  - euro 5.067.993,00 per la realizzazione di un intervento di S.A.P;
- definito le condizioni di utilizzo delle risorse per la realizzazione dell'intervento di Housing Sociale attraverso il ricorso al sistema dei Fondi immobiliari ai sensi della legge n. 80/2014;

**DATO ATTO**, alla luce di quanto sopra richiamato, che nell'area di intervento dell'AdP Pieve Emanuele, compresa tra via dei Tulipani e via dei Gigli (comparto ex-Enpam) verranno, tra l'altro, realizzati:

- un intervento, a cura di REDO SGR - Società Benefit, per la realizzazione di alloggi destinati a servizi abitativi sociali (SAS), sull'area denominata "RP2 - SAS", ceduta nel 2019 da Aler Milano ad Investi.RE SGR – oggi REDO SGR, per conto del Fondo FIL 1, ai fini della progettazione e realizzazione del citato intervento di Housing Sociale;
- un intervento a cura di Aler Milano, per la realizzazione di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici (SAP), sull'area denominata "RP1 - SAP";

**CONSIDERATO** che:

- il Collegio di Vigilanza del 13 dicembre 2022, prendendo atto dello stato di avanzamento delle opere e degli interventi previsti dall'AdP Pieve Emanuele:
  - ha registrato criticità connesse all'aumento dei costi del settore



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

edile sia per la realizzazione dell'intervento a cura di Aler Milano sul comparto "RP1 – SAP" (servizi abitativi pubblici), sia per la realizzazione dell'intervento sul comparto "RP2 - SAS" (Housing Sociale);

- ha validato la richiesta avanzata da Aler Milano di riconoscimento di un contributo aggiuntivo pari ad euro 2.083.249,81 per la realizzazione dell'intervento sul comparto "RP1– SAP";
- ha dato mandato alla Segreteria Tecnica di aggiornare l'Accordo e predisporre una proposta di Atto integrativo;
- la Segreteria Tecnica, nella seduta del 10 gennaio 2024, ha condiviso l'aggiornamento dell'Accordo di Programma e predisposto l'ipotesi di atto integrativo per l'approvazione del Collegio di Vigilanza, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 29 novembre 2019, n. 19;
- il Collegio di Vigilanza ha validato, attraverso l'avvio di una procedura scritta che si è conclusa il 26 febbraio 2024, l'ipotesi di Il Atto Integrativo all'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area ex-Enpam di via dei Tulipani, in comune di Pieve Emanuele, che prevede la rimodulazione del cofinanziamento di Regione Lombardia da euro 18.266.831,53 a euro 20.350.081,34;
- con nota registrata al prot. Regionale n. U1.2024.0050539 del 16 ottobre 2024, REDO SGR SpA – Società Benefit, ha comunicato che l'intervento di Housing Sociale sull'area "RP2 – SAS" ha registrato un notevole aumento dei costi pari a circa il 54%, causato da un elevato livello di incertezza, in considerazione della situazione internazionale, che ha determinato gravi ricadute sull'incremento dei prezzi delle materie prime, già aumentate dall'innalzamento dei costi energetici, unitamente alla difficoltà di reperimento della manodopera;
- nei mesi di ottobre e novembre 2024 si sono tenuti incontri tecnici tra Regione Lombardia, Comune di Pieve Emanuele e Aler Milano nei quali, in considerazione di quanto comunicato da REDO in merito agli extracosti di realizzazione del comparto "RP2-SAS", al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento è stato valutato e condiviso di revisionare le condizioni di utilizzo dell'importo di euro 1.632.000,00, di cui alla citata d.g.r. n. 6757/2017 e di demandare al Gestore del Fondo FIL1, l'elaborazione e la trasmissione a Regione della proposta condivisa, le cui condizioni contribuiscono a



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

calmierare i prezzi / i canoni di locazione;

**VISTA** la proposta, inviata da REDO con nota registrata al prot. Regionale n. U1.2024.59892 del 20 novembre 2024, di aggiornamento delle condizioni di utilizzo dell'importo di euro 1.632.000,00, di cui alla citata d.g.r. n. 6757/2017, destinato alla realizzazione dell'intervento di Housing Sociale nel comparto RP2-SAS dell'AdP Pieve Emanuele, riportata nell'allegato B, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**VISTA** l'ipotesi di II Atto Integrativo all'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area ex-Enpam di via dei Tulipani, in Comune di Pieve Emanuele, riportata nell'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**DATO ATTO** che:

- tali modifiche, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 29 novembre 2019, n. 19, necessitano di nuova approvazione secondo le procedure previste dalla legge citata;
- l'approvazione del presente Atto Integrativo non comporta variante urbanistica;

**VISTI:**

- 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);
- il d.m. 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture di "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea";
- la legge regionale 30 marzo 2016, n. 8 "Legge Europea regionale 2016", e in particolare l'art. 6 "Servizio di interesse economico generale nell'ambito di edilizia residenziale pubblica e sociale";
- la d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002 "Metodologia di valutazione della sovra compensazione da applicare alle agevolazioni concesse per la



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

realizzazione degli interventi, ai sensi della legge regionale 30 marzo 2016, n. 8 "Legge Europea regionale 2016", art. 6 "Servizio di Interesse Economico Generale nell'ambito dei servizi abitativi", aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727;

**PRESO ATTO** che, per quanto riguarda il contributo regionale aggiuntivo di euro 2.083.249,81, il beneficiario si impegna a porre in attuazione la sopracitata d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727, in relazione alla verifica di eventuale sovra compensazione da parte della Direzione Generale Casa e Housing Sociale e da parte del beneficiario, 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, in qualità di Soggetto concedente, è tenuta alla registrazione dell'aiuto individuale prima della concessione di ciascun finanziamento;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicità di cui agli artt. 23 comma 1 lett. d), 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

**RITENUTO**, per quanto sopra riportato e considerato:

- di approvare, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 e dell'art. 28 del regolamento regionale n. 6 del 22 dicembre 2020, l'ipotesi di Il atto integrativo all'accordo di programma per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area ex-Enpam di via dei Tulipani, in comune di Pieve Emanuele approvato con d.p.g.r. 22 maggio 2003 n. 8318, successivamente integrato con d.p.g.r. n. 6368 del 13 giugno 2007, riportato in allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di dare atto che l'incremento del contributo regionale di euro 2.083.249,81 a favore di ALER Milano per l'opera denominata RP1 – SAP trova copertura a valere sul capitolo di spesa n. 8.02.203.14945, ripartito sulle seguenti



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

annualità:

- o euro 1.874.924,83 sull'esercizio finanziario 2024;
- o euro 208.324,98 sull'esercizio finanziario 2026;

- che ALER Milano, in quanto ente pubblico di natura economica ai sensi dell'art. 7, comma 2 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16, dichiara, mediante attestazione, che la spesa di euro 2.083.249,81 di cui al presente provvedimento è finalizzata all'incremento del patrimonio pubblico, e che gli interventi sono riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3 comma 18 della legge 24 dicembre 2003, n. 350 e, in particolare, alla lettera a) "l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria di beni immobili, costituiti da fabbricati sia residenziali che non residenziali";
- di dare atto che il II Atto Integrativo all'Accordo di Programma verrà sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 7, della citata l.r. n. 19/2019 e dell'art. 21 del r.r. n. 6/2020;
- di procedere, una volta intervenuta l'approvazione e la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti, all'approvazione con Decreto del Presidente della Regione Lombardia, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della l.r. n. 19/2019;
- di stabilire che ALER Milano si impegna ad attuare gli obblighi e le modalità di verifica della compensazione previste dalla d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727, 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;
- di demandare alla Direzione Generale Casa e Housing Sociale, in qualità di Autorità Responsabile, la registrazione del regime di aiuti e alla Unità Organizzativa Programmi per l'Offerta Abitativa, in qualità di Soggetto concedente, la registrazione dell'aiuto individuale prima della concessione del finanziamento;
- di aggiornare le condizioni di utilizzo delle risorse pari a euro 1.632.000,00 di cui alla citata d.g.r. n. 6757/2017, per la realizzazione dell'intervento di Housing Sociale sull'area denominata "RP2-SAS" dell'AdP Pieve Emanuele, attraverso il ricorso al sistema dei Fondi immobiliari ai sensi della legge n. 80/2014, come riportato nell'Allegato B, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;





## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

- di demandare alla segreteria tecnica la valutazione di soluzioni sostenibili per la valorizzazione delle restanti aree dell'Accordo di programma e, in particolare, per definire nuovi scenari alla luce dei nuovi interventi in corso di realizzazione da parte del Comune di Pieve Emanuele a valere sulle risorse del PNNR;
- di disporre la pubblicazione del presente atto ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera d), 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

**VISTA** la l.r. 31 marzo 1978, n. 34 e s.m.i., nonché il Regolamento di contabilità, la l.r. 8 agosto 2024, n. 14 "Assestamento al Bilancio 2024/2026 con modifiche di leggi regionali";

**VISTA** la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 "Testo unico delle leggi regionali in materia di Organizzazione e Personale", nonché i provvedimenti organizzativi della XII legislatura;

**VAGLIATE** ed assunte come proprie le suddette motivazioni;

**ALL'UNANIMITÀ** dei voti, espressi nelle forme di legge, per tutto quanto sopra esposto;

### **DELIBERA**

1. di approvare, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 29 novembre 2019, n. 19 e dell'art. 28 del r.r. n. 6 del 22 dicembre 2020, l'ipotesi di Il Atto Integrativo all'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area ex-Enpam di via dei Tulipani, in comune di Pieve Emanuele, approvato con d.p.g.r. n. 8318 del 22 maggio 2003, successivamente integrato con d.p.g.r. n. 6368 del 13 giugno 2007, Allegato A parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che l'incremento del contributo regionale di euro 2.083.249,81 a favore di ALER Milano per l'opera denominata RP1 – SAP trova copertura sul capitolo di spesa n. 8.02.203.14945, ripartito sulle seguenti annualità:
  - euro 1.874.924,83 sull'esercizio finanziario 2024;
  - euro 208.324,98 sull'esercizio finanziario 2026;





## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

3. di demandare all'Unità Organizzativa Programmi per l'Offerta Abitativa della Direzione Generale Casa e Housing Sociale l'acquisizione della dichiarazione di ALER Milano, mediante attestazione, che la spesa di euro 2.083.249,81 di cui al presente provvedimento, è finalizzata all'incremento del patrimonio pubblico, e che gli interventi sono riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 3 comma 18 della legge 24 dicembre 2003 n. 350, ed in particolare alla lettera a) "l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria di beni immobili, costituiti da fabbricati sia residenziali che non residenziali";
4. di dare atto che il "Il Atto Integrativo all'Accordo di Programma" di cui al punto 1 verrà sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 7 della citata l.r. n. 19/2019 e dell'art. 21 del r.r. n. 6/2020;
5. di procedere, una volta intervenuta l'approvazione e la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti, all'approvazione con Decreto del Presidente della Regione Lombardia, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7 della legge regionale n. 19/2019;
6. di stabilire che ALER Milano si impegna ad attuare gli obblighi e le modalità di verifica della compensazione previste dalla d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727, 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;
7. di demandare alla Direzione Generale Casa e Housing Sociale, in qualità di Autorità Responsabile, la registrazione del regime di aiuti e alla Unità Organizzativa Programmi per l'Offerta Abitativa, in qualità di Soggetto concedente, la registrazione dell'aiuto individuale prima della concessione del finanziamento;
8. di aggiornare le condizioni di utilizzo delle risorse pari a euro 1.632.000,00 di cui alla citata d.g.r. n. 6757/2017, per la realizzazione dell'intervento di housing sociale sull'area denominata "RP2-SAS" dell'AdP Pieve Emanuele, attraverso il ricorso al sistema dei Fondi immobiliari ai sensi della legge n. 80/2014, come riportato nell'allegato B, parte integrante e sostanziale del presente



## **Regione Lombardia**

### **LA GIUNTA**

provvedimento;

9. di demandare alla segreteria tecnica la valutazione di soluzioni sostenibili per la valorizzazione delle restanti aree dell'Accordo di programma e, in particolare, per definire nuovi scenari alla luce dei nuovi interventi in corso di realizzazione da parte del Comune di Pieve Emanuele a valere sulle risorse del PNNR;
10. di disporre la pubblicazione del presente atto ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera d), 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

IL SEGRETARIO

**RICCARDO PERINI**

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge