

APPROVAZIONE DEI CRITERI GENERALI PER LA DEFINIZIONE DI CONVENZIONI
ATTUATIVE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA LOCAZIONE TEMPORANEA

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica prot. Sez. n.3691 del 15.07.2005 e il relativo Allegato "Criteri generali di riferimento per la redazione di convenzioni attuative in materia residenziale per la locazione temporanea" che si assumono quali parti integranti e sostanziali del presente atto ;
- Vista la D. C. R. 8 ottobre 2002, n. VII/605, con la quale è stato approvato il Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2002 - 2004;
- Vista la Legge 17 agosto 1942, n°1150 "*Legge urbanistica*" e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la legge Regionale 15 aprile 1975, n°51 "*Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico*", come modificata dalla legge regionale 15 gennaio 2001 n° 1 "*Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico*";
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12, "*Legge per il governo del territorio*";
- Preso atto che la proposta è stata esaminata dalla 2° Commissione Consiliare in data 13/9/05;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/00, come da foglio allegato;

DELIBERA

1. di approvare i *Criteri generali per la definizione di convenzioni attuative in materia di edilizia residenziale per la locazione temporanea*, così come definiti nella relazione del Settore Urbanistica e nel relativo Allegato;
2. di dare mandato alla Giunta Comunale di monitorare le iniziative riferite al tema della residenza temporanea e di proporre al Consiglio Comunale, ove ne ravvisi la necessità o l'opportunità, eventuali modifiche e/o aggiornamenti dei criteri oggetto della presente deliberazione ;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al Valor Militare

Settore Urbanistica

Oggetto : Criteri generali per la definizione di convenzioni attuative in materia di edilizia residenziale per la locazione temporanea

1 La pianificazione e la programmazione vigenti nel Comune di Sesto San Giovanni

La pianificazione generale vigente, già a partire dalla versione adottata in Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 18 luglio 2001, consente - in riferimento agli articoli 4, comma 4 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione - di contemplare quali attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale anche :

- “ – case per anziani ;
- case per studenti ;
- case destinate a residenza temporanea di lavoratori”.

L'aggiornamento del Documento di Inquadramento approvato con Delibera Consiliare n. 51 del 25 settembre 2001 prevedeva, ad integrazione del testo previgente, la seguente disposizione finalizzata - tra l'altro - a consentire la realizzazione, anche su aree private, di funzioni residenziali identificabili, in qualità di attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale, come standard aggiuntivi:

"Per la realizzazione degli spazi e delle attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale che costituiscono uno standard qualitativo, e come tale suscettibile di calcolo a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli interventi, si applicano le disposizioni contenute negli artt. 4 comma 4 e 13 bis delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 18 luglio 2000, come integrate dalla Variante tecnica adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 18 luglio 2001.

Gli operatori potranno proporre la realizzazione di attrezzature private di uso e interesse pubblico o generale - destinate a costituire uno standard aggiuntivo rispetto a quello necessario a soddisfare il fabbisogno indotto dagli interventi in base alle previsioni del Piano Regolatore adottato - anche su aree private senza gravare sulle volumetrie consentite dal Piano stesso. L'Amministrazione Comunale si riserva infatti la facoltà, nell'ambito dei Programmi Integrati di Intervento, di riconoscere a tali attrezzature una funzione integrativa rispetto alle attrezzature pubbliche a servizio della città".

L'aggiornamento del Documento di Inquadramento, per quanto riguarda gli aspetti richiamati al punto precedente, si collocava nell'alveo dell'evoluzione normativa regionale relativa al concetto di "standard urbanistico" orientata verso il superamento del parametro quantitativo in favore di valutazioni di natura prestazionale dei servizi resi alla cittadinanza anche attraverso l'intervento di soggetti privati. A tal proposito può essere richiamata la Deliberazione Giunta regionale 21 dicembre 2001, n. 7/7586 recante "Criteri orientativi per la Redazione del Piano dei Servizi ex art. 7, comma 3, della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1" che testualmente recita :

"Fermo restando che una quota di servizi debba sempre essere garantita dalla struttura pubblica, è stata più volte evidenziata la possibilità, in generale ammessa dalla legge, di considerare come quota integrativa il servizio offerto da soggetti privati, purché tale assimilazione risulti regolata da un atto di asservimento o da un regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento e il controllo delle funzioni di interesse generale previste

L'amministrazione comunale, attraverso il Piano dei Servizi, ne dovrà pertanto individuare le modalità di concessione, convenzionamento, accreditamento per garantirne la continuità temporale, la qualità prestazionale e l'accessibilità economica".

Gli indirizzi di programmazione negoziata comunale hanno, tra l'altro, avuto attuazione con il Programma Integrato di Intervento ex Legge Regionale 12 aprile 1999, n. 9 di via Milano / via Pace, definito con la Regione Lombardia tramite Accordo di Programma ratificato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 30 del 12 giugno 2003, nel quale è prevista la realizzazione di un immobile destinato a residenza temporanea per una dimensione di 5.500 mq di superficie lorda di pavimento. Nello specifico all'art. 5, comma 1, della convenzione attuativa stipulata in data 16 ottobre 2003 è disciplinato quanto segue :

"1. Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n. 1 il Comune di Sesto San Giovanni autorizza il Soggetto Attuatore a realizzare come "standard" aggiuntivo, nell'ambito delle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento, un edificio di complessivi mq. 5.500 di superficie lorda di pavimento; [...]"

Le aperture all'intervento privato sul tema della residenza temporanea definite dagli strumenti di pianificazione e programmazione negoziata informano le due istanze di intervento relative a lotti localizzati in via Puccini e in via Bellini – le cui ipotesi di intervento risultano attualmente in fase di precisazioni e aggiornamenti, anche in funzione dei criteri di convenzionamento del servizio oggetto del presente atto - orientate alla realizzazione immobile destinato a residenza temporanea per una dimensione, rispettivamente, di circa 2.400 e 3.000 mq di superficie lorda di pavimento.

Tale funzione di pubblico interesse compare altresì nella proposta di Programma Integrato di Intervento per l'ambito ex Falck Decappaggio - i cui contenuti funzionali all'avvio del procedimento urbanistico sono stati presentati dal sindaco nella seduta di Consiglio Comunale del 12 luglio 2005 – che contempla, tra l'altro, una previsione di nuova edificazione per l'edilizia residenziale di interesse sociale che allo stato, ancorché suscettibile di ulteriori evoluzioni, risulta destinato a residenza temporanea per complessivi 6.200 mq circa di superficie lorda di pavimento.

Pertanto, considerati i sopraindicati interventi già approvati o in fase di definizione, vi sarebbe sul territorio comunale una **disponibilità di spazi destinati alla residenza temporanea** per una dimensione massima pari a **complessivi 17.150 mq circa di superficie lorda di pavimento**.

2 Programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica con particolare riferimento alla “residenza temporanea”

Alla elaborazione del concetto di “residenza temporanea” ha contribuito sostanzialmente la più recente normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale della quale, ai punti seguenti, richiamiamo i contributi più significativi relativi al tema di cui trattasi.

Con deliberazione del Consiglio regionale in data 8/10/2002 n°7/605, assunta ai sensi dell'art.3, comma 52, della legge regionale 5.1.2000 n°1 “Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia”, la Regione Lombardia ha approvato il Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (P.R.E.R.P.) relativo al triennio 2002-2004, documento programmatico che definisce le linee di intervento nel settore residenziale pubblico finalizzato alla riqualificazione ed all'ampliamento del patrimonio esistente.

Sulla base dell'analisi del fabbisogno abitativo regionale ed in relazione alle dinamiche economiche in atto (immigrazione, rinnovi contrattuali, mobilità territoriale, ecc.), la Regione ha indicato le linee generali della programmazione triennale, identificando quale obiettivo principale lo sviluppo dell'intervento a sostegno della casa in affitto.

Ai fini della allocazione delle risorse e dell'individuazione delle specifiche risposte da prodursi nell'ambito della programmazione del proprio territorio, la Regione individua varie “aree di bisogno”, tra le quali l’**area della difficoltà**: rappresentata da **soggetti che hanno necessità di un alloggio in aree ben definite e per un medio/breve periodo, con prospettive peraltro di**

miglioramento sul piano economico". Per questo settore del bisogno la risposta regionale viene individuata nella promozione di interventi a **"canone moderato"**¹.

Nel medesimo documento la Regione indica ai Comuni – cui è affidato un ruolo centrale nella promozione delle iniziative – alcuni possibili strumenti offerti dalla legislazione urbanistica vigente per il reperimento di aree da destinare all'edilizia residenziale in locazione, quali :

- il Piano dei Servizi ex Lr. 15/01/2001, n°1 ;
- i Programmi Integrati di Intervento ex Lr.12/04/1999 .

Con successivi provvedimenti, la Regione ha dato avvio alla fase attuativa del P.R.E.R.P., rivolgendosi ai Comuni con diverse tipologie di programmi; tra questi i **Programmi regionali per l'edilizia residenziale a canone moderato** hanno affrontato in modo più esplicito e preciso il tema della "residenza temporanea".

Programmi regionali per l'edilizia residenziale a canone moderato

Una delle fasi del P.R.E.R.P. ha riguardato l'avvio dei Programmi regionali per l'edilizia residenziale sociale (P.R.E.R.S.)² per **l'attivazione di iniziative volte a dar risposta ai bisogni** dell'area del disagio diffuso e **dell'area della difficoltà**³. In particolare la Regione ha approvato: *l'Invito a presentare proposte per il Programma regionale locazione temporanea*, rivolto ai Comuni affinché promuovano, direttamente o convenzionati con altri soggetti attuatori (A.L.E.R., imprese di costruzione e cooperative di abitazione anche riunite in consorzio), **iniziative**, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti, **per offrire posti-alloggio (alloggi o posti letto) in risposta all'esigenza alloggiativa di natura temporanea di soggetti appartenenti a particolari categorie sociali**.

Il programma è stato riproposto in forma analoga con deliberazione di Giunta Regionale 16 febbraio 2004 *"Attuazione del Programma regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 – Avvio dei Programmi regionali per l'edilizia residenziale sociale : approvazione dell'Invito a presentare proposte per il Programma regionale "Locazione temporanea II"*.

Il provvedimento regionale, che risulta indirizzato ai medesimi soggetti e per le medesime finalità individuati dal *Programma regionale "Locazione temporanea I"*, ed individua quali beneficiari degli interventi le seguenti **categorie di locatari**:

- a) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro e/o formazione⁴ ;
- b) altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura e assistenza⁵ ;
- c) c.altre categorie individuate dal Comune in relazione alle specificità socio-economiche del proprio territorio, aventi comunque esigenze abitative di natura temporanea;

Il bando regionale stabilisce altresì ulteriori requisiti soggettivi che devono essere in possesso dei candidati locatari, tra i quali quelli relativi alla situazione economica ed alla sede di residenza.

Il provvedimento regionale precisa, inoltre, i requisiti edilizi – tipologici (a camere, a minialloggi, ad appartamenti, misti) e dimensionali (per ciascuna tipologia) – cui devono attenersi le proposte di intervento.

¹ Il Regolamento recante i "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art.3 comma 41 lett.m della l.r.1/2000) ", approvato dal Consiglio Regionale in data 10.2.2004 , definisce moderato un canone di locazione che copra i costi di realizzazione, recupero o acquisizione degli immobili ed i costi di gestione, comprensivi della manutenzione straordinaria, determinato in relazione al corrispettivo di locazione stabilito dalla stessa Regione e differenziato in funzione delle caratteristiche degli alloggi.

² D.G.R.in data 16.4.2004 n.7/17176 – rettificata con D.G.R.in data 23.4.2004 n. 7/17266 (Allegato B)

³ La Regione Lombardia ha messo a disposizione dei Comuni risorse pari a complessivi € 242.285.000

⁴ Nello specifico : lavoratori con contratto a tempo determinato ; lavoratori soci di cooperative e dipendenti da imprese che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili.

⁵ Nello specifico : studenti universitari, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master; parenti di malati in cura presso ospedali o centri clinici.

In relazione alle tipologie edilizie è altresì determinato il canone di locazione dei post letto/alloggio, in misura tale da remunerare il costo di realizzazione, recupero o acquisto di arredo dei posti alloggio, oltre ai costi relativi al global service e riscaldamento/utenze.

3 La stima del fabbisogno aggiuntivo per abitazioni transitorie

Per dare conto delle caratteristiche e delle dimensioni della domanda di *“abitare temporaneo”* presente sul territorio di Sesto San Giovanni è utile riferirci ad alcuni studi e ricerche effettuati in tempi relativamente recenti e relativi all'area metropolitana milanese, ed in particolare :

“Abitare nell'area metropolitana milanese - Le politiche di intervento di fronte alla nuova domanda e alla crisi del modello tradizionale” studio elaborato dal Centro Studi Piano Intercomunale Milanese nell'anno 2002 ;

“Studiare e vivere a Milano – Indagine sui bisogni di accoglienza degli studenti negli atenei milanesi” studio elaborato a cura dell'Associazione MeglioMilano nel corso del 2003.

Tali elaborazioni consentono, tra l'altro, di delineare una stima del fabbisogno di residenza temporanea sul territorio sestese a partire da indagini ed interpretazioni dei fenomeni svolti con riferimento all'area metropolitana milanese, scala territoriale che, stante le caratteristiche della domanda di locazione temporanea in esame, si ritiene più confacente all'analisi del fenomeno in questione.

In un paragrafo dedicato alla *“Domanda da mobilità abitativa per il lavoro”* la ricerca del PIM evidenzia che *“diversi fattori stanno contribuendo alla mobilità territoriale del lavoro nel nostro paese, quali il consolidamento di nuove professionalità e occupazioni caratterizzate da esigenze di frequenti spostamenti, lo sviluppo di forme di lavoro temporaneo e/o flessibile, le necessità di trasferimento di personale della pubblica amministrazione connesse a provvedimenti di riforma e così via. Sono quindi certamente in aumento, soprattutto nelle grandi città, le richieste di residenza temporanea connesse al lavoro, anche se mancano dati e informazioni sufficienti per una quantificazione attendibili.*

Una indagine del Centro Studi PIM di qualche anno fa stimava in 33/35.000, nel solo capoluogo, i non residenti presenti in città per motivi di lavoro e “turismo d'affari” e in almeno 10/12.000 le abitazioni affittiate a non residenti per gli stessi motivi.

Poiché l'offerta di abitazioni adatte a tali scopi è certamente ridotta, possiamo valutare ad oggi un fabbisogno arretrato non soddisfatto di almeno 5.000 unità (vicino allo stock affittato ad oggi a non residenti) e una crescita di almeno altrettante nel prossimo decennio, per un totale di circa 10.000 nel solo capoluogo. Parametrando all'intera provincia e tenendo conto della forte concentrazione di tale domanda nelle aree a spiccata centralità, si è valutato un fabbisogno di almeno 17.000 abitazioni di residenza temporanea, comprensivo di quello espresso dagli studenti fuori sede e aggiuntivo rispetto a quello espresso dall'immigrazione straniera.”

La ricerca prosegue quantificando il fabbisogno di abitazioni per i grandi aggregati territoriali dell'area metropolitana per il periodo compreso tra gli anni 2002 e il 2011, e nello specifico quantifica in 3.350 unità il fabbisogno di abitazioni da destinare a residenza transitoria nei comuni del Nord Milano⁶. Tale fabbisogno comprende 1.550 unità a soddisfacimento della domanda espressa da immigrati in via di stabilizzazione e 1.800 per studenti e lavoratori.

Dalla tabella richiamata si evince che tale fabbisogno per abitazioni transitorie è aggiuntivo rispetto al fabbisogno totale di *“residenza ordinaria”*, e che quest'ultimo trova soddisfazione in forma solo parziale dalle realizzazioni abitative *“previste in Piano di Zona o in altra forma controllata”*⁷.

Risultano altrettanto eloquenti alcuni passaggi del paragrafo *“Sintesi e prospettive”* dello studio dell'associazione MeglioMilano :

⁶ Il “Nord Milano” corrisponde alle unità territoriali individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e ricomprende i comuni di Bresso, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese e Sesto San Giovanni

⁷ Lo studio PIM stima un fabbisogno totale di edilizia residenziale “ordinaria”, escluso quindi l'apporto delle “abitazioni transitorie”, pari a 7.880 unità, contro una stima di abitazioni da realizzare in P di Z o altra forma controllata pari a 4.200 unità.

“Le dimensioni del sistema universitario milanese, 175.000 studenti e 6.700 docenti, sono più imponenti di quanto comunemente si pensi e Milano, città nota per le caratteristiche d'eccellenza nell'economia, nella sanità, nella moda, ecc., lo è anche come centro universitario.

Per essere tale e per poi essere riconosciuta come tale, la città per prima deve avere consapevolezza di questa sua ricchezza. Troppo spesso in questi ultimi decenni i rettori degli Atenei milanesi hanno lamentato un sostanziale disinteresse della città.

Accanto alla formazione didattica nelle aule ed alla ricerca nei laboratori, deve essere affrontata, forse addirittura impostata, una Strategia dell'Accoglienza nei confronti degli studenti di oggi, un "capitale umano ad alta qualificazione" [...] : conoscenza ed ampliamento dei servizi, attività culturali e sportive, luoghi di studio e spazi dove scambiare esperienze, offerte del mondo imprenditoriale e nascita di iniziative sperimentali.

Ma prima di tutto deve essere impostato il problema abitativo: dei 25.600 studenti che permangono a Milano, più di 20.000 hanno dovuto rivolgersi al cosiddetto mercato libero degli alloggi; altri 16.000 non hanno voluto, o più probabilmente potuto, risiedere a Milano, e più di 5.000 di questi ultimi sono stati "pendolari costretti", con più di tre ore al giorno sui mezzi di trasporto. Solo poco più di 5.000 hanno avuto modo di alloggiare in convitti o pensionati universitari.”

Sulla scorta di tali risultanze, il testo formula altresì alcune significative valutazioni di carattere economico :

“ ... Meglio Milano affronterà a breve una ricerca sull'indotto economico che l'offerta universitaria produce nella città, dagli affitti degli studenti al reddito dei dipendenti, alla domanda di servizi alle imposte : qui, solo per lanciare un ordine di grandezza ed uno stimolo, si fa riferimento ai primi risultati di un'analoga ricerca presso il Dipartimento di Studi di Economia dell'Università di Udine che valuta in 55 milioni di euro l'anno l'indotto complessivo dei suoi 2.000 studenti, cifra che, rapportata ai numeri della realtà milanese, si avvicina a 5.000 milioni di euro all'anno.”

A partire dalle elaborazioni del PIM relative alla stima del fabbisogno di “abitazioni transitorie” nel Nord Milano è possibile simulare un dimensionamento di massima della domanda di residenza temporanea che grava sulla città di Sesto San Giovanni mettendo in relazione il numero di abitanti con il fabbisogno di abitazioni a carattere transitorio.

Infatti applicando il parametro relativo alla percentuale di cittadini sestesi sul totale dei residenti del Nord Milano, pari a circa 35%⁸, ai dati precedentemente richiamati, si ottiene che il fabbisogno di “abitazioni transitorie” in Sesto San Giovanni nel periodo tra il 2002 e il 2011 risulta di :

- 630⁹ unità circa attribuibili alla domanda indotta da lavoratori e studenti ;
- 540⁹ unità circa attribuibili alla domanda indotta dagli immigrati in via di stabilizzazione.

Ipotizzato che il fabbisogno di residenza temporanea per studenti, lavoratori e immigrati in via di stabilizzazione possa essere soddisfatto attraverso la realizzazione di tipologie edilizie costituite da unità, camere singole e/o doppie e/o da mini-alloggi, di piccolo taglio ed attribuendo ad ogni “unità” una superficie lorda pavimentata pari a 27,5 mq, si ottiene :

- circa 17.500¹⁰ mq di superficie lorda di pavimento da destinarsi alla domanda di residenza indotta da studenti e lavoratori fuori sede ;
- circa 15.000¹¹ mq circa di superficie lorda di pavimento da destinare alla domanda di residenza indotta da immigrati in via di stabilizzazione.

Va tuttavia rilevato che i dati innanzi richiamati potranno essere modificati e/o aggiornati a seguito di eventuali ulteriori approfondimenti, promossi dall'Amministrazione Comunale, relativi alla determinazione di requisiti tipologici e funzionali dei manufatti, tenuto conto anche di quanto

⁸ Fonte ISTAT, censimento 2001.

⁹ 630 = 35 per cento di 1.800.. Analogamente, 540 = 35 per cento di 1.550.

¹⁰ Dato ricavato moltiplicando 27,5 mq di superficie lorda di pavimento per 630 abitazioni.

¹¹ Dato ricavato moltiplicando 27,5 mq di superficie lorda di pavimento per 540 abitazioni.

indicato dalla programmazione regionale, ad esempio in riferimento al dimensionamento e alle caratteristiche degli spazi comuni destinati a servizi vari di supporto.

Inoltre tali dati non considerano in forma specifica i prossimi fattori di sviluppo della città che potranno avere influenza sulla domanda locale di residenza temporanea. Ci si riferisce in particolare al nuovo insediamento universitario di prossima inaugurazione sito nell'ambito ex E. Marelli ed l'indotto, soprattutto in termini di lavoratori edili e similari, prodotto dalla cantierazione delle grandi aree industriali dimesse, eventi che potrebbero modificare la distribuzione e la dimensione della domanda di residenza temporanea destinata, per l'appunto, a lavoratori e studenti.

4 Sintesi e definizione delle linee di indirizzo per la gestione delle attrezzature destinate a residenza temporanea

Le dimensioni complessive delle residenze temporanee previste o in corso di realizzazione nel territorio sestese e la particolarità del servizio offerto, rivolto a soddisfare esigenze abitative di carattere provvisorio legate a motivi di studio, lavoro, cura, assistenza o ad altre ragioni contingenti, richiedono un'adeguata regolamentazione che, ispirata a criteri uniformi posti a tutela dell'interesse pubblico, tenga conto della vigente programmazione regionale di settore.

Una regolamentazione omogenea delle residenze temporanee appare opportuna anche perché sono state identificate dal Piano Regolatore di Sesto San Giovanni come attrezzature private di interesse generale, e come tali devono rispondere organicamente, in un regime di sussidiarietà orizzontale, alle politiche comunali di intervento nel settore della casa fornendo altresì elementi di certezza agli operatori che intendono farsi promotori di siffatti interventi ed agli Uffici comunali che sono chiamati a istruire tali proposte.

Inoltre, tenuto conto che, in considerazione della loro rilevanza ai fini del pubblico interesse, il Piano Regolatore e gli strumenti di programmazione intergrata ne consentono la realizzazione di "residenze temporanee" nelle aree della città consolidata vincolate "a servizi" nonché all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica, in questo caso in aggiunta all'edificabilità determinata dagli indici territoriali di zona, la definizione di un regolamento d'uso della struttura che assicuri "lo svolgimento e il controllo delle funzioni di interesse generale previste" è condizione necessaria ai fini del perfezionamento degli atti.

Quindi, fermi restando, ove previsti, la funzione ed i contenuti tipici degli atti di regolazione urbanistica ed edilizia degli interventi, alle convenzioni di gestione viene affidato il compito di definire le caratteristiche dei servizi offerti e i requisiti prestazionali delle strutture, affinché le stesse possano rispondere ai bisogni effettivi dell'utenza nelle forme negoziate con l'Amministrazione Comunale; il tutto per un congruo periodo di tempo, idoneo a fronteggiare stabilmente il fabbisogno presente e futuro che viene espresso dalla città. Più in dettaglio, alle convenzioni è stato demandato di disciplinare la tipologia, i tempi di realizzazione, di attivazione e di funzionamento delle strutture; i requisiti e le modalità di selezione dei soggetti beneficiari; gli standard prestazionali dei servizi offerti; i canoni massimi di locazione temporanea; gli oneri e gli adempimenti a carico dei gestori; infine le garanzie e i controlli per una corretta gestione dei servizi.

Per definire, tramite una regolamentazione generale, le caratteristiche dei servizi offerti dalle residenze temporanee è quindi necessario indicare, in primo luogo, **le categorie dei possibili soggetti beneficiari**. Questi sono da individuare principalmente tra i soggetti aventi **nessità abitative di tipo transitorio** determinate da motivi di lavoro in trasferta, studio e formazione, cura e assistenza, nonché dalla necessità di accudire parenti ricoverati in ospedali e centri clinici, ovvero da altre esigenze residuali definite dall'Amministrazione Comunale.

I soggetti beneficiari devono possedere **adeguati requisiti di reddito**; ciò in forza della rilevanza sociale delle strutture che si rivolgono principalmente a fornire servizi di locazione temporanea a beneficio dell'*"area della difficoltà"*. In via orientativa si ritiene congruo un limite massimo di reddito, calcolato secondo le modalità I.S.E.E. – e.r.p., pari a 35.000 euro all'anno; tale limite verrà tuttavia precisato, anche in relazione a più approfondite valutazioni di merito, nell'ambito delle successive fasi di verifica e perfezionamento degli atti..

Per garantire il ruolo specifico delle residenze temporanee è inoltre necessario che i **soggetti beneficiari non abbiano residenza nel comune di Sesto San Giovanni e nei comuni contermini**. Le strutture devono infatti rivolgersi ad una domanda abitativa di carattere transitorio e di provenienza esogena per sottrarla al mercato immobiliare e conseguire un effetto calmierante sui livelli dei canoni di locazione. Le strutture stesse non possono quindi rivolgersi, se non in casi limitati, al soddisfacimento della domanda sociale di alloggi in affitto, riferita a soggetti in condizioni di disagio abitativo o difficoltà economica, che trova una differente e più opportuna risposta in altre iniziative e programmi dell'Amministrazione Comunale.

Una **deroga** al requisito di residenza può essere **ragionevolmente concessa ai giovani lavoratori e studenti, massimo trentacinquenni**, per favorire l'uscita dal nucleo familiare di origine. Con questa misura si potrebbero assecondare le esigenze di molti giovani sestesi che, a fronte di un reddito personale modesto, sono attualmente costretti a risiedere nella dimora familiare o, in alternativa, non potendo fronteggiare gli affitti praticati nella città, vengono posti nella condizione di allontanarsi da Sesto San Giovanni per cercare sistemazione nelle zone più esterne dell' hinterland milanese.

Per quanto riguarda i **canoni** di locazione temporanea, l'orientamento è quello di applicare le **tariffe stabilite nell'accordo locale ex Legge 431/98**, con opportune forme di flessibilità riferite a situazioni contingenti o ad accordi raggiunti con l'Amministrazione Comunale. I gestori dovranno consegnare al Comune i preventivi e i conti consuntivi delle spese di esercizio, sulla base dei quali verranno determinate le spese pro quota per ogni unità abitativa; spese che comunque non potranno superare gli importi pattuiti per i canoni di locazione. Viene comunque prevista l'applicazione delle condizioni tariffarie previste dai Bandi regionali per la residenza temporanea, anche in relazione alle differenti tipologie di gestione delle strutture previste dagli operatori.

I contratti di locazione temporanea dovranno essere opportunamente rivolti a rappresentare la transitorietà delle esigenze abitative. Nella redazione dei contratti individuali e collettivi, riferiti a uno o più beneficiari, sarà quindi necessario verificare i requisiti soggettivi di accesso e dovrà essere determinata la **durata dei rapporti locativi in relazione al perdurare delle esigenze di lavoro fuori sede**, di studio, cura, assistenza o delle altre ragioni che determinano la domanda abitativa di carattere transitorio.

Ad ulteriore garanzia della transitorietà dei rapporti locativi, gli alloggi delle strutture possono essere assegnati anche in blocco, tramite **convenzioni, ad aziende, società di servizi, enti, università, associazioni**, per le esigenze abitative dei loro dipendenti, studenti, pazienti, fatto salvo il possesso dei requisiti soggettivi e di reddito prima indicati.

Il secondo cardine della regolamentazione delle residenze temporanee riguarda, come prima accennato e nel caso in cui tali aspetti non siano già stati oggetto di considerazione nelle convenzioni urbanistiche, i **requisiti prestazionali delle strutture**, e cioè gli aspetti inerenti alla qualità architettonica e al modello gestionale delle strutture stesse.

La progettazione delle residenze temporanee deve configurarle come attrezzature, ossia come **organismi che forniscano un servizio di ospitalità** e non invece, più semplicemente, come "case di affitto". E' poi necessario richiedere un adeguato livello di qualità architettonica ed edilizia nella progettazione, realizzazione e manutenzione delle strutture quale condizione per garantire decoro agli ambienti destinati alla locazione temporanea e a tutti gli spazi funzionali all'erogazione dei servizi.

Per quanto riguarda il modello gestionale è d'obbligo richiedere la redazione di **piani di gestione che, assistiti da apposite garanzie finanziarie**, dovranno essere predisposti dai gestori per la durata del periodo di esercizio e saranno approvati dal Comune che poi vigilerà sulla loro attuazione tramite controlli e verifiche sui rendiconti consuntivi. I piani di gestione dovranno individuare la specifica vocazione delle residenze temporanee, definirne gli aspetti organizzativi e fissare i requisiti prestazionali dei servizi offerti.

Nella gestione delle strutture il Comune può assumere un ruolo significativo non solo di programmazione e controllo, ma anche di intervento diretto, istituendo forme di dialogo e interazione con i soggetti gestori e con le associazioni di categoria. Con l'impegno dei uffici comunali o di altri soggetti delegati dall'Amministrazione potrà essere più efficacemente intercettata la domanda insorgente di residenza temporanea e indirizzata verso le forme più

opportune per il suo soddisfacimento, individuando le strutture con alloggi disponibili o quelle specificamente dedicate a particolari categorie d'utenza.

In tal modo e secondo gli indirizzi espressi nella scheda allegata – che sono stati illustrati nel presente paragrafo - sarà possibile ricondurre le residenze temporanee previste o in corso di realizzazione nel territorio sestese ad un modello omogeneo ed efficace di servizio di interesse generale in grado di interpretare fedelmente e attuare, per il tema particolare della locazione a carattere transitorio, le politiche comunali di intervento nel settore abitativo.

Ciò premesso e considerato, si propone al Consiglio Comunale di prendere atto delle linee di indirizzo e dei criteri generali per la definizione di convenzioni attuative in materia di edilizia residenziale per la locazione temporanea illustrate ai punti precedenti e più sinteticamente rappresentate nell'allegata scheda.

Tenuto inoltre conto del carattere sperimentale delle iniziative che si vanno ad assumere, tali linee di indirizzo e criteri potranno subire integrazioni e/o modifiche in relazione all'evoluzione normativa in materia urbanistica e di edilizia residenziale sociale ed anche in relazione agli ulteriori elementi di approfondimento del tema che potranno intervenire su sollecitazione degli operatori, dei gestori e/o delle associazioni di categoria nelle prossime fasi sia di negoziazione che futura gestione delle strutture.

Sesto San Giovanni, addì 15 luglio 2005

Il Direttore del Settore Urbanistica

Arch. Silvia Capurro.

Criteri generali di riferimento per la redazione di convenzioni in materia di residenza temporanea

Allegato

A) Categorie di "Soggetti Beneficiari"

Il servizio di residenza temporanea è destinato a soggetti appartenenti alle seguenti categorie:

- *categoria a)*: soggetti aventi necessità abitative temporanee comunque connesse a contratti o rapporti di lavoro e/o di formazione;

categoria b): altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura e assistenza, quali in particolare:

- studenti universitari, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master;

categoria c): parenti di malati in cura presso ospedali, centri clinici;

categoria d): altre categorie individuate dal Comune, riferite a soggetti comunque aventi necessità abitative temporanee;

**B) Requisiti dei
"Soggetti
Beneficiari"**

I "Soggetti Beneficiari" devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

requisito a) situazione economica del nucleo familiare di origine compresa entro il limite di reddito I.S.E.E. – e.r.p. massimo di € 35.000

Tale limite non si applica per la categoria di soggetti beneficiari di cui al precedente punto d).

requisito b) per i soggetti di età superiore ai 35 anni non avere la residenza in comune di Sesto san Giovanni e comuni limitrofi.

Il possesso dei requisiti di cui sopra verrà autocertificato dai "Soggetti Beneficiari" tramite dichiarazioni ai sensi degli artt.46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n.445.

**C)
Assegnazione
di mini-alloggi
o
appartamenti
dell'"attrezzatura"**

La locazione dei mini-alloggi o appartamenti dell' "attrezzatura" potrà avvenire tramite:

contratti individuali, aventi ad oggetto la locazione di un mini-alloggio o appartamento dell' "attrezzatura" ad una singola persona fisica aventi i requisiti di cui ai precedenti punti A) e B).

contratti collettivi, aventi ad oggetto la locazione di un mini-alloggio o appartamento dell'"attrezzatura" a più persone fisiche aventi i requisiti di cui ai precedenti punti A) e B), in numero non superiore al numero di posti letto dell'unità alloggiativa.

convenzioni aventi ad oggetto la locazione di più mini-alloggi o appartamenti a Enti, Società, Istituzioni, Associazioni o altre persone giuridiche per le esigenze abitative temporanee di soggetti di cui ai precedenti punti A) e B) . Nel caso in cui le convenzioni vengano stipulate da Soggetti no profit, Università, Istituti di ricerca e formazione superiore e Società con appalti a tempo di lavori o servizi resi sul territorio comunale valgono, se previsti, i soli requisiti indicati dai rispettivi statuti e/o regolamenti.

Gli schemi dei contratti e delle convenzioni di locazione temporanea sono definiti nel "Piano di Gestione" dell' "attrezzatura".

D) Canone di locazione temporanea	Il canone di locazione temporanea verrà calcolato sulla base dell'accordo locale ex L.n. 431/1998. L'operatore dovrà consegnare al Comune copia del preventivo e del consuntivo relativi alle spese di servizio connesse alla gestione ordinaria della struttura sulla base dei quali saranno determinate le spese pro quota per ciascuna unità alloggiativa . In ogni caso l'entità di tali spese non dovrà comunque superare l'importo del canone di locazione valutati su base annuale.
E) Tariffe massime di locazione temporanea	E' facoltà del "Soggetto gestore" di assegnare il singolo posto letto. In tal caso le tariffe saranno determinate nel relativo piano di gestione tenuto conto della disciplina regionale in materia e delle caratteristiche degli interventi.
F) Tariffe di locazione temporanea : oggetto ed esclusioni	La tariffa di locazione temporanea potrà comprendere le spese e i servizi connessi alla permanenza dei "Soggetti Beneficiari" all'interno dell' "attrezzatura", quali ad es. : - il riscaldamento e le utenze; - le spese di pulizia delle parti comuni; - le spese per manutenzioni e riparazioni; - i costi di assicurazione; - i costi di gestione e amministrazione; - i costi di promozione dell'iniziativa; - le spese di guardiania dello stabile; - l'uso dei posti auto e moto presenti nell' "attrezzatura".
G) Durata e natura della locazione temporanea	I posti letto, i mini-alloggi o gli appartamenti dell' "attrezzatura" vengono assegnati ai "Soggetti Beneficiari", qualora trattasi di persone fisiche, per una durata massima pari a quella del rapporto o ragione in conseguenza dei quali si sia posta l'esigenza abitativa temporanea.
H) Deroghe e aggiornamenti	Il Comune può concedere deroghe al possesso dei requisiti della lettera A) e B) in relazione a specifiche situazioni personali o familiari dei "Soggetti Beneficiari". Nel "Piano di Gestione" dell' "attrezzatura" può essere previsto che una quota delle camere, mini-alloggi o appartamenti dell' "attrezzatura" sia destinata alla locazione temporanea a canoni ridotti per "Soggetti Beneficiari" indicati dal Comune. A fronte di questo impegno, quale misura strettamente compensativa, il "Piano di Gestione" può prevedere che un'adeguata quota di camere, mini-alloggi o appartamenti dell'

**I) Interventi di
edilizia
temporanea
che
usufruiscono
di
finanziamenti
pubblici**

"attrezzatura" sia destinata a locazione temporanea a canoni superiori ai limiti della lettera f) per "Soggetti Beneficiari" non in possesso dei requisiti della lettera b).

Qualora i Soggetti Attuatori usufruissero di finanziamenti pubblici per la realizzazione di interventi di edilizia temporanea, sono tenuti ad applicare le disposizioni e i criteri previsti nelle norme che ne regolano l'erogazione.

La Delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, UDEUR. Contrari: FI, LN. Assenti: AN.