

Oggetto: Assegnazione in diritto di superficie dell'area comunale in Sesto San Giovanni-Via Boccaccio angolo via Donizetti, compresa nel Programma Integrato d'Intervento E.2 Ring Nord – Approvazione schema di convenzione.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche, allegata alla presente deliberazione e ritenutala meritevole di accoglimento;

Visto l'art. 17 del vigente Statuto Comunale;

Visto l'art. 10 del vigente Regolamento sull'albo delle associazioni e sulla concessione dei benefici ai cittadini singoli ed associati;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs n. 267/2000, come da foglio allegato;

Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità dell'atto;

DELIBERA

1. di approvare la bozza di convenzione qui allegata, autorizzando le eventuali modifiche non sostanziali e precisazioni di dettaglio che si rendessero necessarie ai fini della stipulazione;
2. di accettare l'incremento del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie dell'area proposto dalla Cooperativa nella misura di Euro 1.000 (mille) per ciascun box realizzato e ritenuto congruo con il parere del 4 maggio 2005 sopra citato;
3. di non accogliere la richiesta della Cooperativa (prot. gen. n. 42240 del 17/05/05) di poter scomputare dagli oneri di urbanizzazione la somma di Euro 10.002,00 da essa pagata all'ENEL per lo spostamento di una linea elettrica di media tensione, in quanto si è già prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione e l'intervento rientra nei costi di preparazione dell'area, di allestimento del cantiere ed in genere nei costi di costruzione;
4. di approvare la concessione dell'occupazione - quale area di cantiere - del tratto di suolo pubblico identificato nella planimetria predisposta dalla Cooperativa e pervenuta con nota prot. gen. n. 42240 del 17/05/05, che si allega alla presente deliberazione;
5. di stabilire che il corrispettivo per tale concessione di suolo pubblico, verrà determinato dall'Ufficio Tributi in base alla Vigente Normativa;

6. di riconoscere che nel caso in cui soggetti designati dal Comune quali conduttori di alloggi oggetto di riserva risultino inadempienti rispetto al contratto di locazione, la Cooperativa potrà autonomamente adire le vie legali per tutelare i propri interessi;
7. di stabilire che qualora il Comune non provveda a trasmettere i nominativi dei soggetti dallo stesso designati quali conduttori di alloggi oggetto di riserva entro i termini fissati nella convenzione, sia in caso di prima assegnazione sia in caso di subentro, il Comune medesimo sarà tenuto al pagamento del canone e delle spese relativamente agli alloggi per i quali quanto sopra si sia verificato;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

RELAZIONE

Premesso che:

- il Comune di Sesto San Giovanni si è proposto di dare attuazione ai contenuti dell'Accordo di programma approvato con D.P.G.R. n. 57376 del 18/06/97, nel quale, tra l'altro, è prevista la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata su un'area di proprietà comunale sita in Via Boccaccio angolo Via Donizetti (E.2 Ring Nord) distinta in Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 8, mappale 153;
- con Deliberazione di C. C. n. 5 del 11/02/03 è stato approvato il Bando di selezione pubblica per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area di cui al punto precedente;
- il Bando di selezione pubblica aveva, tra le proprie finalità, quella di favorire l'assegnazione dell'area ad Operatori che presentassero domanda di partecipazione al "Piano Operativo Regionale" in modo di accedere ai finanziamenti regionali previsti con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 27/12/01;
- la D.G.R. 29 novembre 2002 n. 7/11406, nell'invito a presentare proposte di partecipazione alla formazione del Piano Operativo Regionale, indica tra gli altri criteri di priorità di valutazione:

"OBIETTIVO DI SVILUPPO DEL PARTENARIATO LOCALE (solo in caso di intervento da parte di soggetto diverso dai Comuni per i seguenti punti 1,2,3,)

- 1. adesione convenzionata da parte del Comune nel quale viene proposto l'intervento (di cui art.10 punto 2)
valore 5*
- 2. adozione da parte del Comune di una aliquota ICI inferiore alla "aliquota ordinaria" per gli alloggi dati in locazione con contratto a canone concertato
valore 20*
- 3. adozione da parte del Comune di sconti tra un minimo del 30% ed un massimo del 50% sugli oneri dovuti per urbanizzazioni secondarie ed esenzione oneri sul costo di costruzione
valore 15*
- 4. proposte di intervento in attuazione di intese o accordi, tra Comune e altri soggetti pubblici e privati diversi dai soggetti attuatori per avviare iniziative specifiche per rispondere al*

*fabbisogno di alcune categorie particolarmente interessate dal disagio abitativo nella realtà locale specifica
valore 60*

- con Determinazione n. 103 del 30/04/03 il Dirigente del Settore Impianti – Opere Pubbliche, preso atto delle conclusioni della Commissione Giudicatrice, ha designato la Cooperativa Sestese di Abitazione “Camagni – Olmini” quale soggetto aggiudicatario del diritto di superficie dell’area suddetta;
- con Deliberazione G.C. n. 188 del 26/06/03 n. 5 del 11/02/03 avente oggetto: “ Adesione convenzionata alle proposte presentate da soggetti privati e ALER di partecipazione alla formazione del Piano Operativo Regionale per il “Programma nazionale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto” il Comune ha aderito:
“ alle proposte presentate da Cooperativa Sestese di Abitazione e ALER di partecipazione al P.O.R. , applicando al solo fine della partecipazione alla formazione del P.O.R.:
 1. agevolazioni nella determinazione dell’ICI nella misura del 5 per mille, pari all’aliquota già in vigore per la prima casa e per gli alloggi dati in locazione a canone concordato ai sensi della legge 9/12/1998 n.431 da soggetti privati, inferiore all’aliquota ordinaria attualmente pari al 6, 5 per mille;
 2. agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come indicato dall’art. 7, comma 3 della legge 136/99 nella misura di uno sconto del 50% sui valori tabellari in uso e l’esenzione dal costo di costruzione;
- la proposta di partecipazione al P.O.R. della Cooperativa Sestese di Abitazione “Camagni – Olmini” non è stata inizialmente ammessa al cofinanziamento regionale per mancanza di fondi e, di conseguenza, l’intervento proposto dalla Cooperativa in relazione ai criteri stabiliti per la partecipazione al P.O.R. non risultava più economicamente sostenibile;
- la Cooperativa Sestese di Abitazione “Camagni – Olmini” ha trasmesso nota scritta in data 07/07/04, pervenuta al Comune in data 08/07/04 prot. 56739, con la quale esprime l’intenzione di procedere comunque alla realizzazione del programma di edilizia convenzionata in locazione permanente alle stesse condizioni già definite per la partecipazione al P.O.R., chiedendo altresì di poter realizzare box-auto aggiuntivi, rispetto a quelli di pertinenza degli alloggi in locazione, da assegnare in proprietà al fine di mantenere la fattibilità economica dell’intervento nonostante il mancato cofinanziamento regionale;
- con Deliberazione G.C. n. 268 del 31/08/2004 avente ad oggetto: “ Assegnazione in diritto di superficie dell’area comunale in Sesto S. G. – Via Boccaccio angolo Via Donizetti, compresa nel Programma Integrato d’Intervento E.2 Ring Nord” l’Amministrazione comunale ha approvato lo schema di convenzione allegato alla nota summenzionata, dando “mandato agli Uffici di competenza affinché venga perfezionato il procedimento”;
- la Regione Lombardia - a fronte di una assegnazione di risorse per il P.O.R. ,da parte del Ministero, inferiore a quanto preventivato - ha stabilito, nell’ambito dell’approvazione del programma annuale 2005 di attuazione del PRERP di cui alla deliberazione VII/19613 del 26/11/04, di finanziare direttamente i progetti ammessi nella graduatoria del P.O.R. ma

non finanziati, ad anticipazione della somma che il Ministero Infrastrutture e Trasporti non ha ancora trasferito;

- con decreto dirigenziale n. 3430 del 7/3/05 la Regione Lombardia ha conseguentemente aggiornata la graduatoria degli interventi in locazione permanente finanziati, tra i quali è compreso l'intervento proposto dalla Cooperativa Sestese di Abitazione "Camagni – Olmini";
- la Regione Lombardia ha altresì disposto che gli interventi finanziati debbano pervenire all'inizio dei lavori entro il 26/6/2005;
- di conseguenza la Cooperativa Sestese di Abitazione "Camagni – Olmini" ha trasmesso nota scritta in data 08/03/2005, pervenuta al Comune in data 09/03/2005 prot. 19960, con cui:

"richiama la propria domanda di partecipazione al PORconfermandone il contenuto sia relativamente alle caratteristiche dell'intervento sia agli obblighi convenzionali assunti....."

"Chiede inoltre, considerata la carenza di posti auto nel quartiere dove è localizzato l'intervento, che sia confermata la possibilità, prevista dalla citata deliberazione G.C. n. 268 del 31/08/2004, di realizzare box-auto aggiuntivi rispetto a quelli di pertinenza degli alloggi in locazione, da assegnare in proprietà a soggetti proprietari di unità immobiliari residenziali e non, esistenti nel territorio comunale o in comuni contermini, alle quali i realizzandi box-auto saranno legati da vincolo di pertinenza ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 22/99 e successive modifiche ed integrazioni.

I box-auto di cui sopra, nel n. di 27 e quali risultanti nella planimetria del 2° piano interrato allegata alla presente, saranno realizzati in autofinanziamento ed assegnati al prezzo medio risultante dal piano finanziario allegato alla presente."

"Chiede infine che venga prevista la possibilità, qualora il finanziamento regionale non fosse effettivamente erogato per cause non dipendenti dalla volontà della scrivente Cooperativa, di realizzare il programma costruttivo alle condizioni e con le modalità previste dalla citata deliberazione di G.C. n. 268 del 31/08/2004, apportando quindi alla convenzione le opportune modifiche ed integrazioni."

- successivamente la Cooperativa Sestese di Abitazione "Camagni – Olmini" ha trasmesso nota scritta in data 06/04/2005, pervenuta al Comune in data 07/04/2005 prot. 29241, in riferimento alla precedente nota dell'otto marzo u.s., anche a seguito di chiarimenti da parte della Regione Lombardia sulle condizioni e modalità di erogazione del cofinanziamento, con cui rinnovava la richiesta di assegnazione del diritto di superficie dell'area comunale in Sesto S. G. – Via Boccaccio angolo Via Donizetti, allegando "bozza di convenzione contenente alcune proposte di modifica rispetto al testo preliminare, dovute sia alle nuove procedure regionali per il finanziamento sia a vostre valutazioni";
- nella suddetta nota si propone che il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie per la realizzazione in sottosuolo di 27 box pertinenziali da assegnare a prezzo convenzionato, aggiuntivi rispetto a quelli di pertinenza degli alloggi, venga fissato in € 1.000 per ciascuno;

- con nota del 04/05/2005 a firma del Direttore del Settore impianti – opere pubbliche, “ si esprime parere favorevole a che il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie in sottosuolo venga fissato in €1.000 per singolo box” ;
- con nota in data 28/04/2005, pervenuta al Comune in data 05/05/2005 prot. 38185 la Cooperativa Sestese di Abitazione “Camagni – Olmini” ha avanzata richiesta di scomputo dagli oneri di urbanizzazione previsti per l'intervento l'importo di € 10.002 al netto di I.V.A., per lo spostamento della linea elettrica Enel di media tensione insistente sull'area in assegnazione;
- con nota in data 17/05/2005, pervenuta al Comune in data 17/05/2005 prot. 42240 la Cooperativa Sestese di Abitazione “Camagni – Olmini” ha avanzato richiesta di occupazione, quale area di cantiere e per tutta la durata dei lavori, di una porzione di suolo pubblico “ applicando per tale autorizzazione una tassa agevolata.

Ciò premesso e considerato, si propone:

- di approvare la bozza di convenzione qui allegata, autorizzando le eventuali modifiche non sostanziali e precisazioni di dettaglio che si rendessero necessarie ai fini della stipulazione;
- di accettare l'incremento del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie dell'area proposto dalla Cooperativa nella misura di Euro 1.000 (mille) per ciascun box realizzato e ritenuto congruo con il parere del 4 maggio 2005 sopra citato;
- di non accogliere la richiesta della Cooperativa (prot. gen. n. 42240 del 17/05/05) di poter scomputare dagli oneri di urbanizzazione la somma di Euro 10.002,00 da essa pagata all'ENEL per lo spostamento di una linea elettrica di media tensione, in quanto si è già prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione e l'intervento rientra nei costi di preparazione dell'area, di allestimento del cantiere ed in genere nei costi di costruzione;
- di approvare la concessione dell'occupazione - quale area di cantiere - del tratto di suolo pubblico identificato nella planimetria predisposta dalla Cooperativa e pervenuta con nota prot. gen. n. 42240 del 17/05/05, che si allega alla presente deliberazione;
- di stabilire che il corrispettivo per tale concessione di suolo pubblico, verrà determinato dall'Ufficio Tributi in base alla Vigente Normativa;
- di riconoscere che nel caso in cui soggetti designati dal Comune quali conduttori di alloggi oggetto di riserva risultino inadempienti rispetto al contratto di locazione, la Cooperativa potrà autonomamente adire le vie legali per tutelare i propri interessi;
- di stabilire che qualora il Comune non provveda a trasmettere i nominativi dei soggetti dallo stesso designati quali conduttori di alloggi oggetto di riserva entro i termini fissati nella convenzione, sia in caso di prima assegnazione sia in caso di subentro, il Comune medesimo sarà tenuto al pagamento del canone e delle spese relativamente agli alloggi per i quali quanto sopra si sia verificato;

Sesto S.G., lì 19/05/2005

Il Direttore

Il Direttore

della Direzione Tecnica Unitaria
Progetti di sviluppo territoriale della città
Dott. Arch. Fulvia Delfino

del Settore Impianti Opere Pubbliche
Dott. Ing. Andrea Alfredo Zuccoli

