

OGGETTO: Approvazione bozza di Protocollo d'intesa fra A.L.E.R. Milano e il Comune di Sesto San Giovanni per utilizzo fondi P.R.E.R.P. e puntualizzazioni Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Direzione Tecnica Unitaria –Progetti di Sviluppo Territoriale, in data 9 febbraio 2007;
- Vista la D.G.R. 7 novembre 2005, n.VIII/000999, avente per oggetto “Promozione dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa per Comuni a fabbisogno elevato e a fabbisogno acuto nel Comune di Sesto San Giovanni (MI). (Attuazione del programma annuale 2005 di attuazione del P.R.E.R.P. 2002 – 2004)”;
- Visto l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la casa per Comuni a fabbisogno elevato e a fabbisogno acuto nel Comune di Sesto San Giovanni, sottoscritto da Regione Lombardia e dal Comune di Sesto San Giovanni il 20 gennaio 2006;
- Preso atto che il Consiglio Regionale della Regione Lombardia ha approvato, con D.C.R. n. VIII/272 in data 5 dicembre 2006, il Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P.) 2007 - 2009;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato;
- Richiamato l'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- 1) di approvare la bozza di Protocollo d'Intesa fra A.L.E.R. Milano e il Comune di Sesto San Giovanni per utilizzo fondi P.R.E.R.P. e puntualizzazioni Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale;
- 2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/00.

RELAZIONE

Con l'approvazione del PRERP 2002 – 2004 sono state avviate dalla Regione Lombardia iniziative programmatiche rivolte alla soluzione delle problematiche abitative che sono tornate ad essere uno degli elementi di maggior sofferenza in ambito locale.

Gli strumenti individuati per intervenire alla risoluzione delle necessità rilevate, hanno tenuto conto delle differenti tipologie di richiesta di alloggio che, diversamente a quanto accaduto in passato, devono considerare sia la presenza di fasce di popolazione a medio reddito che non sono più in grado di sopportare i canoni d'affitto del mercato privato sia le nuove domande collegate alla mobilità sul territorio connesse a lavoro e studio.

Inizialmente la Regione Lombardia ha deciso di mettere a disposizione risorse

economiche mediante la attivazione di procedure concorsuali, individuando programmi di intervento indirizzati a recuperare ed implementare il numero degli alloggi per l'edilizia a canone sociale (Programma per l'Emergenza Abitativa I/II) e per l'edilizia a Canone Moderato (Programma Case a Canone Moderato) e programmi di riqualificazione urbana orientati al recupero di interi quartieri degradati sia per quanto attiene agli edifici che ai servizi sociali (Programma Contratto di Quartiere II).

Il Comune di Sesto San Giovanni ha partecipato con successo alle iniziative elencate, attraverso la approvazione e la successiva trasmissione delle proposte di intervento di seguito elencate, che hanno tutte ottenuto il cofinanziamento regionale:

- ? Emergenza Abitativa - Piano di recupero organico di 10 alloggi;
- ? Emergenza Abitativa - Piano di recupero organico di 12 alloggi;
- ? Emergenza Abitativa – Intervento di Sostituzione edilizia via Catania, 126;
- ? Canone Moderato – Nuova costruzione via Edison/ex Transider;
- ? Canone Moderato – Recupero sottotetto via Bergomi,8;
- ? Contratto di Quartiere Parco delle Torri;
- ? P.O.R. 20.000 alloggi in affitto.

Di questi Programmi la gran parte sono stati ultimati o sono in fase di ultimazione e questo consentirà di avere la disponibilità di n. 174 alloggi fra nuovi e ristrutturati.

Un discorso a sé merita Il Contratto di Quartiere “Parco delle Torri” che costituisce l'intervento di riqualificazione urbana maggiormente importante attuato dalla Amministrazione Comunale negli ultimi decenni, interessando da solo un ambito territoriale pari a mq. 154.875 ed un numero complessivo di circa 780 alloggi.

Il programma di intervento a carattere complesso impegna un tempo di progettazione e di attuazione considerevolmente maggiore: la proposta presentata in Regione Lombardia in aprile 2004 è stata redatta a partire dal luglio 2003 e successivamente, dopo l'approvazione regionale e l'attribuzione del cofinanziamento, si è aperta la fase di progettazione definitiva conclusa nel settembre 2005 con l'approvazione dei progetti e successivamente protrattasi con le necessarie modifiche ed integrazione degli stessi, sino a settembre 2006. La fase di attuazione ha ora visto l'apertura dei primi cantieri e si concluderà nel prossimo quinquennio. Da considerare anche il lavoro di coinvolgimento degli abitanti alla costruzione partecipata dei progetti ed alla condivisione degli obiettivi individuati nella fase di progettazione preliminare; coinvolgimento che si è concretato in una serie di incontri pubblici ed in particolare nella formazione ed attivazione del laboratorio di Quartiere e di un info point, tutte iniziative che hanno avuto successo riscontrando la numerosa partecipazione degli abitanti il Quartiere. Il raggiungimento di questi importanti risultati, coerenti con gli indirizzi riguardo le politiche abitative delineati dall'Amministrazione, ha visto la partecipazione e la collaborazione di A.L.E.R. Milano, che ha condiviso le necessità rilevate e le progettualità messe in campo dal Comune di Sesto San Giovanni. A questo punto giova ricordare che il consistente patrimonio di E.R.P. presente sul territorio è costituito per il 40% da alloggi di proprietà comunale (circa 950 alloggi) e per il 60% da alloggi di proprietà A.L.E.R. (circa 1.500 alloggi). Il patrimonio di A.L.E.R. costituisce quindi parte considerevole dell'intera dotazione di E.R.P. ed è altrettanto importante proseguire nell'attuazione di interventi di recupero e manutenzione dello stesso, oltre a procedere alla implementazione del numero complessivo di alloggi, in coerenza con l'aumentata domanda di abitazioni rilevata sul territorio.

La disponibilità di A.L.E.R. alla collaborazione con il Comune di Sesto San Giovanni per la

attivazione di risorse finalizzate alla risoluzione del “problema casa” è testimoniata, oltre che dalla verifica dei risultati raggiunti, dall’insieme degli impegni assunti e più volte confermati nei Protocolli d’Intesa siglati negli ultimi anni.

Ora la Regione Lombardia, a seguito dell’esame critico dei risultati ottenuti con l’attivazione delle risorse PRERP 2002 – 2004, ha ritenuto di proporre ai Comuni *riconosciuti a fabbisogno abitativo elevato* la definizione di strategie e la conseguente formazione di programmi di intervento pluriennali condivisi, mediante la stipula di Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale. L’elemento innovativo costituito da questi Programmi è rintracciabile nella scelta di non attribuire le risorse disponibili per il cofinanziamento a seguito di procedure concorsuali, ma di procedere annualmente all’appostamento di risorse per l’attuazione dei programmi, in coerenza al cronoprogramma generale approvato.

Questa iniziativa ha il carattere positivo di consentire la definizione e l’attuazione di politiche abitative legate ad un progetto organico che, articolato su più annualità, può consentire il raggiungimento di risultati maggiormente coerenti con gli indirizzi programmatici assunti. Le peculiari condizioni del Comune di Sesto San Giovanni, che vede la definizione dei progetti di riqualificazione degli ambiti de-industrializzati, ben si sposano con la possibilità di beneficiare di risorse attivabili per l’attuazione di programmi complessi e che richiedono tempi maggiori di definizione.

A.L.E.R. può sicuramente costituire, in questo ambito e con riferimento alla consolidata esperienza collaborativa posta in essere con il Comune di Sesto San Giovanni, un valido partner a supporto sia della definizione congiunta di quanto attiene alla progettazione di interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio E.R.P., che della attuazione di interventi di nuova edificazione che interesseranno la nuova parte di città in formazione nelle aree dismesse.

L’Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale, cui già si è fatto riferimento, necessita di aggiornamenti e puntualizzazione degli obiettivi ricompresi, in particolare per quanto riguarda l’individuazione delle tipologie di progetto per annualità e dei soggetti attuatori.

Il Programma Regionale per l’Edilizia residenziale Pubblica (P.R.E.R.P.) 2007 – 2009, approvato il 5 dicembre 2006, partendo dalla verifica critica degli strumenti attuativi agiti dal precedente Programma ed in considerazione del riscontro favorevole che questo nuovo strumento negoziale ha trovato nelle Amministrazioni Comunali, ipotizza il potenziamento e l’estensione degli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale. Inoltre è intenzione della Regione Lombardia proseguire l’esperienza dei Contratti di Quartiere, riconosciuti i risultati positivi raggiunti con i Programmi di riqualificazione urbana già avviati.

In relazione a quanto premesso, si invita la Giunta a:

- 1) Approvare la bozza di “Protocollo d’intesa fra l’A.L.E.R. di Milano e il Comune di Sesto San Giovanni” per utilizzo fondi P.R.E.R.P. e puntualizzazioni Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale, allegato alla presente.

.Sesto San Giovanni, 9 febbraio 2007

Il Direttore Coordinatore
(Arch. Fulvia Delfino)

PROTOCOLLO D'INTESA
fra l'ALER di Milano e il COMUNE di SESTO SAN GIOVANNI
per l'utilizzo fondi P.R.E.R.P. e puntualizzazioni A.Q.S.T.

Premesso che:

- il Comune e l'Aler concordano sugli obiettivi di recupero e promozione della qualità urbana, edilizia e sociale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sul territorio comunale, ed intendono utilizzare compiutamente le diverse forme di finanziamento previsto dal Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) per il triennio 2006-2008 deliberato dal Consiglio regionale lombardo;
- il Comune ha stipulato con la Regione Lombardia nel gennaio 2006 l'Accordo Quadro per le Politiche Territoriali, strumento individuato all'interno del Prerp dal Governo regionale per permettere la programmazione degli investimenti pubblici nel settore delle politiche abitative;
- il Comune ha presentato formale istanza di riconoscimento della città quale patrimonio dell'umanità nella categoria del "paesaggio culturale evolutivo", per perseguire l'obiettivo della valorizzazione del complesso e ricco patrimonio immobiliare pubblico e privato presente sul territorio connesso alla memoria del '900 e indirizzato alla sua rifunzionalizzazione;
- l'Aler Milano è proprietaria di significativi comparti immobiliari nella città di Sesto S.Giovanni catalogati dal Piano Regolatore Generale quali "beni storici documentali" da salvaguardare nei processi di manutenzione e recupero.
- il recupero e la valorizzazione di questi comparti residenziali si avvale anche di azioni che favoriscono il mix sociale dei residenti e la presenza di servizi alla persona;
- nel maggio 2006 è stata presentata dalla proprietà la proposta preliminare di PII per la trasformazione delle aree industriali ex-Falck;

richiamato che:

- con il programma regionale 2002-2005 Aler e Comune hanno sviluppato politiche abitative articolate in ordine alla risposta alla tipologia di fabbisogno abitativo con il programma complesso Contratto di Quartiere Il "Parco delle Torri", il recupero di stabili e alloggi esistenti diffusi a canone sociale e con la realizzazione di nuovi insediamenti a canone moderato (immobile di via Bergomi 8 e via Edison)

TRA

l'Aler , con sede in Milano, V.le Romagna 26, rappresentata dal Presidente Arch. Luciano Niero

E

Il Comune di Sesto San Giovanni, con sede in p.za della Resistenza 20, rappresentato dal sindaco pro tempore Dr. Giorgio Oldrini

SI CONCORDA E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) RECUPERO SOCIALE E STRUTTURALE DEL PATRIMONIO

Gli Enti concordano sulla necessità di proseguire nell'utilizzo delle risorse offerte dai Bandi regionali di attuazione del P.R.E.R.P. individuando nei villaggi operai di via Edison-Cantore, via Bandiera-Rovani, via Camagni-Del Riccio, gli isolati della "città giardino" di via Catania e l'attenzione ad alcune situazioni puntuali, ma in stato di ammaloramento come gli stabili di via Cairoli e Mincio, le principali criticità da sottoporre a recupero edilizio e sociale attraverso:

- 1a. l'adeguamento degli edifici alle normative sulla sicurezza;
- 1b. l'eliminazione delle barriere architettoniche anche con il posizionamento di ascensori;
- 1c. la creazione di mix funzionale verificando la possibilità di realizzare nuovi alloggi utilizzando le risorse offerte dalla presenza di sottotetti da dedicare a tale scopo con programmi rivolti a giovani coppie e/o locazione temporanea con programmi di edilizia residenziale a canone moderato;
- 1d. la progettazione di azioni sociali a carico del Comune tese ad accompagnare i programmi di manutenzione straordinaria con progetti rivolti ai residenti ed al quartiere ove sono presenti i diversi stabili;

2) TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

- Gli Enti concordano sulla opportunità offerta dalle aree industriali dismesse per rispondere alla crescente domanda abitativa attraverso un complesso programma di nuove realizzazioni da svilupparsi lungo le direttive dell'Accordo Quadro per le Politiche Territoriali definito dal Comune con la Regione Lombardia e si impegnano a :

2a. Realizzare le previsioni contenute in ordine all'articolazione tipologica (canone sociale e moderato);

2b. Definire la miglior integrazione urbanistica tra la città esistente e le nuove realizzazioni;

A questo fine:

- il Comune s'impegna a definire nel redigendo Piano di Governo del Territorio gli ambiti per l'edilizia residenziale pubblica attraverso gli strumenti offerti dalla Legge regionale 12/2005;
- l'Aler Milano s'impegna a coadiuvare il Comune nella definizione del cronoprogramma degli impegni per le nuove realizzazioni sui quali Aler esprimerà una manifestazione di interesse per la loro realizzazione.

Presidente di Aler Milano
Arch. Luciano Niero

Sindaco Città Sesto S.G.
dr. Giorgio Oldrini