

OGGETTO: RICHIESTA ALLA REGIONE LOMBARDIA DEL CONTRIBUTO A SOSTEGNO DELLE INIZIATIVE INTRAPRESE DAI COMUNI TESE A FAVORIRE LA MOBILITA' NEL SETTORE DELLA LOCAZIONE ABITATIVA PER PERIODI DETERMINATI EX LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431, ART.11, COMMA 3.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Servizio Demanio – Patrimonio in cui si propone di chiedere alla Regione Lombardia i contributi previsti dall'art.11, comma 3 della Legge 431/98;
- Constatata la volontà di favorire la mobilità nel settore della locazione, contribuendo nel contempo alla stabilizzazione dei canoni;
- Preso atto della difficoltà di stipulare contratti di locazione da proprietari privati;
- Vista la Legge 431/98;
- Vista la Legge Regionale 1/2000;
- Vista la D.G.R. 23 novembre 2001 n. 7/7061;
- Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 – 1° c. del D.Lgs. 367/2000, come da foglio allegato;
- Visto l'art.134, c. 4 del D.Lgs. 367/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- di prendere atto ed approvare integralmente la relazione del Servizio Demanio –Patrimonio, che costituisce parte integrante di questo atto deliberativo;
- di costituire con i contributi regionali il fondo per la locazione temporanea previsto dall'art. 2 della D.G.R. 7/7061;
- di ripianare con proprie risorse, da individuare con atti successivi, eventuali passività del fondo per la locazione temporanea, derivanti dall'adempimento delle obbligazioni assunte ai sensi degli articoli 2 e 3 della D.G.R. 7/7061;
- di utilizzare le risorse del fondo per la locazione temporanea, residuali al totale adempimento delle obbligazioni assunte ai sensi dei punti 3 e 4 della D.G.R. 7/7061, per altri interventi aventi le medesime finalità e modalità attuative;

- di individuare, nel rispetto dei criteri indicati al punto 10 della D.G.R. 7/7061, i conduttori e subconduttori tra le categorie e secondo le priorità previste dall'art. 8 della D.G.R. 7/7061;
- di attivare l'iniziativa di cui trattasi entro e non oltre 6 mesi decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della graduatoria, considerando quale atto di attuazione della stessa l'avvenuta sottoscrizione di contratti di locazione da parte di altri conduttori o contratti di sublocazione nel caso che il conduttore sia il comune stesso;
- di restituire alla Regione i contributi da essa erogati, qualora i previsti contratti di locazione o sublocazione non vengano stipulati entro i 6 mesi decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della graduatoria;
- di prestare a favore della Regione garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa di € 1.022.902,79 (Lire 1.980.616.000), pari al contributo richiesto, qualora l'iniziativa risulti finanziabile;
- di certificare i dati richiesti all'art. 15 della D.G.R. 7/7061 nel pieno rispetto delle modalità ivi previste;
- di svolgere i dovuti controlli, anche a campione, sulla veridicità delle autocertificazioni previste all'art. 10 della D.G.R. 7/7061;
- di prevedere la durata dell'iniziativa in 10 (dieci) anni;
- di dare comunicazione, entro e non oltre giorni dieci da loro compimento dell'avvenuta stipula degli atti convenzionali o contrattuali previsti all'art. 14 della D.G.R. 7/7061;
- di rendere alla Regione le dichiarazioni previste all'art.12 della D.G.R. 7/7061 in ordine alla congruità delle spese sostenute per l'attuazione dell'iniziativa, nonché alla conformità del rimborso al disposto di cui al comma 2 dell'2 del Regolamento n. 69/2001 della commissione CE in data 12 gennaio 2001;
- di dare mandato agli Uffici di provvedere ad ogni atto conseguente, con particolare riferimento alla predisposizione degli atti convenzionali con Aler, così come descritti nella relazione;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° c. del D.Lgs. 267/00.

RELAZIONE

La Legge 431/98 all'art. 11, comma 3 prevede la creazione di un fondo a sostegno delle iniziative dei Comuni tese a favorire la mobilità nel settore della locazione attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati.

Nella nostra città tale fabbisogno si è rilevato a carico di soggetti con necessità abitative temporanee dovute a contratti di lavoro, sia a tempo determinato che indeterminato, che

richiedono spostamenti di sede; a permanenze temporanee per formazione professionale o studio ed a particolari emergenze abitative.

La Regione Lombardia con D.G.R. del 23 novembre 2001 n. 7/7061 ha deliberato i criteri per l'erogazione di tale fondo (allegato n. 1).

Tale decisione, all'art. 4, prevede che i contributi si erogino per:

- B) alloggi di soggetti privati reperiti mediante stipula di contratti di locazione o apposita convenzione per una durata non inferiore ai tre anni e non superiore agli otto;
- C) alloggi di soggetti pubblici che, seppur privi dei requisiti di superficie, risultino conformi ai requisiti del regolamento d'igiene o che risulti inopportuno destinare alla locazione lunga a causa della loro ubicazione e/o alle particolari tecnologie impiegate nella loro costruzione, reperiti mediante stipula di contratti di locazione o apposita convenzione per periodo di dieci anni.

L'iniziativa si rivolge, secondo il dettato dell'art. 8, a:

- soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti temporalmente determinati di lavoro e/o formazione;
- soggetti aventi necessità abitative legate a condizioni di emergenza abitativa, determinate da inagibilità o perdita temporanea dell'alloggio (per cause oggettive);
- altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di lavoro, di cura, di assistenza o comunque necessità socialmente rilevanti.

Constatata la volontà di questa Amministrazione di favorire la mobilità nel settore della locazione contribuendo nel contempo alla stabilizzazione di canoni sostenibili e preso atto dell'effettiva e provata difficoltà di stipulare contratti di locazione con proprietari privati (vedi lo scarso successo dell'iniziativa "il Comune cerca alloggi") si è individuata l'esistenza, nel patrimonio ERP di proprietà Aler presente sul territorio comunale, di alloggi che, per eccessivo degrado o tipologia costruttiva, non è più possibile assegnare con i criteri di Edilizia Residenziale Pubblica.

Tali alloggi sono vuoti da anni con evidente spreco di risorse pubbliche.

L'ipotesi di candidarli per questo tipo di utilizzo si regge su diversi presupposti di seguito illustrati:

- n. 22 alloggi sono variamente distribuiti in diversi caseggiati e presentano carenze di superficie e nei servizi igienico-sanitari ;
- n. 12 alloggi sono nell'edificio di Via Bergomi 8 e sono stati recentemente oggetto di sgombero per motivo di ordine pubblico. Lo stabile in questione è un edificio di pregio legato al patrimonio storico della città e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria; con l'occasione si sta progettando anche l'utilizzo dei sottotetti per ricavarne 14 mini-alloggi che potrebbero essere destinati alla locazione temporanea. In questo modo verrebbe a realizzarsi nel contesto quel mix sociale di residenza auspicabile per evidenti motivi.
- n. 24 alloggi sono nello stabile di Via Catania, nella cosiddetta "Casa di Plastica", progetto di architettura sperimentale che nel tempo ha rivelato problemi e criticità. Le unità abitative presentano caratteristiche abitative da sconsigliare l'assegnazione in normale regime di ERP sociale. Visto il prossimo insediamento di un distaccamento universitario in

città se ne può prevedere la destinazione ad abitazione transitoria per studenti o comunque soggetti impegnati nella formazione.

Tutti gli alloggi sopra descritti hanno i requisiti per accedere al contributo previsto dalla Legge 431/98 art. 11, comma 3 e dalla DGR 7/7061.

In occasione della prima scadenza di presentazione della domanda per accedere a tali contributi si propone di candidare solo i primi 34 alloggi di cui si allega tabella riepilogativa (allegato n.2), mentre per gli alloggi di Via Catania è ancora allo studio il progetto di trasformazione necessario; gli stessi, quindi, potranno essere candidati per la successiva scadenza.

Gli alloggi destinati all'iniziativa vengono sospesi dal normale utilizzo ERP per un periodo di anni 10, al termine del quale ritorneranno al normale regime di ERP.

Al fine di ottenere il contributo, per l'iniziativa che verrà denominata **“Abitare temporaneamente a Sesto per lavoro e formazione”**, il Comune di Sesto San Giovanni deve impegnarsi :

- a costituire con i contributi regionali il fondo per la locazione temporanea previsto dall'art. 2 della D.G.R. 7/7061;
- a ripianare con proprie risorse eventuali passività del fondo per la locazione temporanea, derivanti dall'adempimento delle obbligazioni assunte ai sensi degli articoli 2 e 3 della D.G.R. 7/7061;
- ad utilizzare le risorse del fondo per la locazione temporanea, residuali al totale adempimento delle obbligazioni assunte ai sensi dei punti 3 e 4 della D.G.R. 7/7061, per altri interventi aventi le medesime finalità e modalità attuative;
- ad individuare, nel rispetto dei criteri indicati al punto 10 della D.G.R. 7/7061, i conduttori e subconduttori tra le categorie idonee e secondo le priorità previste dall'art. 8 della D.G.R. 7/7061;
- ad attivare l'iniziativa entro e non oltre 6 mesi decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della graduatoria, considerando quale primo atto di attivazione della stessa l'avvenuta sottoscrizione di contratti di locazione da parte di altri conduttori o contratti di sublocazione nel caso che il conduttore sia il comune stesso;
- a restituire alla Regione i contributi da essa erogati, qualora i previsti contratti di locazione o sublocazione non vengano stipulati entro i 6 mesi decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della graduatoria;
- a prestare a favore della Regione garanzia fideiussoria bancaria e/o assicurativa di € 1.022.902 (Lire 1.980.616.000), pari al contributo richiesto, qualora l'iniziativa risulti finanziabile;
- a certificare i dati richiesti all'art. 15 della D.G.R. 7/7061 nel pieno rispetto delle modalità ivi previste;

- a svolgere i dovuti controlli, anche a campione, sulla veridicità delle autocertificazioni previste all'art. 10 della D.G.R. 7/7061;
- a prevedere la durata dell'iniziativa in 10 (dieci) anni;
- a dare comunicazione, entro e non oltre giorni dieci da loro compimento dell'avvenuta stipula degli atti convenzionali o contrattuali previsti all'art. 14 della D.G.R. 7/7061;
- a rendere alla Regione le dichiarazioni previste all'art.12 della D.G.R. 7/7061 in ordine alla congruità delle spese sostenute per l'attuazione dell'iniziativa, nonché alla conformità del rimborso al disposto di cui al comma 2 dell'art. 2 del Regolamento n. 69/2001 della commissione CE in data 12 gennaio 2001;

Si propone, quindi, di richiedere alla Regione il contributo di € 1.022.902,79 (pari a Lire 1.980.616.000), calcolato ai sensi dell'art. 11 della D.G.R. n. 7/7061, comprensivo dell'annualità a garanzia.

Inoltre, per realizzare questo programma, ci si propone, nei modi e nelle forme opportune, di:

- a) stipulare, qualora la domanda fosse accolta dalla Regione ed ammessa al finanziamento, una convenzione con l'Aler che stabilisca:
 - l'entità della contribuzione che il Comune dovrà versare all'Aler a titolo di anticipazione sui canoni d'affitto relativi agli alloggi in questione e per 10 anni, che comunque non dovrà superare il 70% del finanziamento regionale;
 - una garanzia fideiussoria dell'Aler nei confronti del Comune per l'importo erogato;
 - l'impegno dell'Aler, ove l'iniziativa non venga attuata totalmente o in parte, a restituire la quota di contributo incassata dal Comune, quota che a sua volta dovrà restituita alla Regione Lombardia;
 - l'impegno dell'Aler a mettere a disposizione del Comune per la locazione gli alloggi individuati nei tempi previsti dalla delibera regionale;
 - la definizione delle caratteristiche minime di ristrutturazione, di finitura funzionale e di riqualificazione ai fini abitativi degli alloggi stessi;
 - il canone di locazione per le diverse tipologie di alloggio calcolato ai sensi della L. 431/98 e comunque proporzionato alle caratteristiche degli alloggi offerti.
- b) di avviare con l'Aler la costituzione di un' "AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA" che dovrà occuparsi di ogni operazione connessa a questo programma di locazione transitoria, delle operazioni di controllo del programma di edilizia convenzionata, della gestione istituzionale congiunta di tutto ciò che attiene ai bandi, alle assegnazioni, ai cambi, ecc. (ambito nel quale si verificheranno al più presto radicali mutamenti, ai sensi della L.R. 1/2000) di tutto il patrimonio E.R.P. (comunale ed Aler), come da Protocollo d'Intesa del 13 marzo 2001.

A questo primo nucleo di partecipanti all'Agenzia per la casa potranno in seguito aggiungersi, come previsto dall'art. 11 c. 3 della L. 431/98, soggetti privati (ad esempio gli attuali componenti dell'Osservatorio Casa) con proprie risorse, fino a costituire sul territorio uno "Sportello Casa" che canalizzi opportunamente tutte le richieste dei cittadini relativo "all'abitare a Sesto".

Il costo dell'operazione potrà essere sostenuto dal 30% (26% del contributo + 4% dello stesso previsto come rimborso spese) del contributo regionale pari a € 278.973,50 (L.540.168.000), dall'annualità aggiuntiva di garanzia prevista dalla Regione pari a € 92.991,16 (lire 180.056.000) oltre che dalle risorse messe a disposizione dai due Enti.

La domanda di partecipazione al bando per l'erogazione del fondo previsto dalla D.G.R. 7/7061 (allegato n. 3) corredata dai documenti previsti dall'art. 13 dello stesso provvedimento deve essere presentata entro e non oltre il 31 marzo 2002.

Sesto San Giovanni, 25 marzo 2002

IL FUNZIONARIO
Servizio Demanio – Patrimonio
Dott.ssa Giovanna Marengo