

ESAMINATA E APPROVATA IN DATA 30 OTT. 2009  
SEDUTA DI GIUNTA DEL 30 OTT. 2009  
NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA  
PRESIDENZA DEL COMITATO COMUNALE  
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

ORIGINALE

Milano



Comune  
di Milano

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
SETTORE VALORIZZAZIONE AREE COMUNALI E NON COMUNALI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA**

*URBANISTICA  
CASA*

**PROTOCOLLO GENERALE 475948 DEL 22.06.2009**

N. **271** della circolare

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**- OGGETTO -**

**CRITERI ED INDIRIZZI PER LA DISCIPLINA DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (ORDINARIA ED AGEVOLATA), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PREZZI DI VENDITA, AI CANONI DI LOCAZIONE ED AI REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA.**

**IL PROVVEDIMENTO NON COMPORTA SPESA.**

**Il Funzionario Amministrativo**

Dott.ssa Grazia Maria Lamera

*Grazia Maria Lamera*

**Il Responsabile del Servizio**

**Pianificazione Interventi di Edilizia Pubblica**

Dott. Sergio Ripepi

*Sergio Ripepi*

**Il Direttore del Settore**

**Valorizzazione aree comunali e non comunali**

Arch. Franco Zinna

*Franco Zinna*

**Il Direttore Centrale**

**Sviluppo del Territorio**

Arch. Paolo Simonetti

*Paolo Simonetti*

**L'Assessore allo Sviluppo del Territorio**

Ing. Carlo Masseroni

*Carlo Masseroni*



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 48 in data 5 giugno 2000 il Consiglio Comunale, approvando il Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche, ha posto, quale tema strategico, lo sviluppo della residenza in città. Sulla base delle analisi del fabbisogno abitativo, con successiva deliberazione n. 26/2005 del 16 maggio 2005, nell'approvare l'integrazione del predetto Documento, in conformità alle previsioni di cui alla L.R. 7/2005, che ha riconosciuto la possibilità (nei casi di emergenza abitativa e alle condizioni in tale legge precipuamente specificate) in capo ai Comuni di utilizzare aree di proprietà pubblica comprese nel territorio comunale e destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per localizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, il Consiglio Comunale, oltre a definire le linee di indirizzo e i criteri per la promozione dei programmi di intervento per l'edilizia abitativa, ha individuato un complesso di aree di proprietà comunale ove localizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, prevedendo il coinvolgimento, tra i soggetti attuatori, di operatori privati oltre ai tradizionali soggetti pubblici;
- inoltre, in seguito all'entrata in vigore della Legge 431/1998, con la parziale abrogazione della legge 392/1978, riguardante i canoni di locazione degli immobili urbani, il Consiglio Comunale è intervenuto con provvedimento del 4 dicembre 2000 n. 134/2000 approvando la modifica dei criteri per la disciplina degli accordi convenzionali relativi alla superficie residenziale nell'ambito delle convenzioni attuative di interventi di recupero e gli schemi tipo per la definizione delle convenzioni ai sensi dell'art. 32, legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" e delle convenzioni ai sensi degli artt. 7 e 8, legge 28 gennaio 1977 n. 10, dando atto, nel dispositivo, che detta disciplina convenzionale può essere applicata anche ad iniziative da programmare in regime di concessione edilizia semplice (oggi permesso di costruire o altro titolo abilitativo) o di piano attuativo in un ambito del Piano Regolatore diverso dalle zone di recupero;
- l'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico sull'Edilizia) e, a livello regionale, del Regolamento della Regione Lombardia n. 1 in data 10 febbraio 2004 ("Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", e s.m. e i. - in attuazione della L.R. 1/2000) hanno nuovamente modificato il quadro normativo di riferimento: così come le deliberazioni di Giunta Comunale n. 1490/2002 e n. 1547/2005, relative all'applicabilità del permesso di costruire convenzionato, per le zone A/B2 e la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2006, che, modificando le N.T.A. vigenti per le zone B2 - articolo 19 bis - hanno previsto, per le zone di recupero individuate dagli artt. 18 bis, 19 bis e 20 delle medesime NTA, l'obbligo del convenzionamento ai sensi del titolo IV della legge 457/1978 degli alloggi nei casi di interventi che comportino una superficie lorda di pavimento complessiva superiore ai 10.000



metri quadrati di cui almeno il 50% a destinazione residenziale, comportando, di conseguenza, la necessità di una revisione dei criteri e dei relativi schemi di convenzione-tipo già approvati con la citata deliberazione consiliare n. 134/2000:

- con deliberazione n. 26 in data 16 maggio 2005, il Consiglio Comunale ha proceduto alla definizione delle linee di indirizzo e dei criteri per la promozione dei programmi comunali per l'edilizia residenziale pubblica, approvando, tra l'altro, i contenuti essenziali della Convenzione attuativa, regolante la costituzione del diritto di superficie, la cessione della quota di alloggi da realizzare in edilizia convenzionata a favore di soggetti aventi i requisiti previsti nell'ambito delle Convenzioni ex articolo 35 legge n. 865/71, interessati all'acquisto della prima casa di abitazione, prevedendo il divieto di alienazione quinquennale dalla data di prima acquisizione (salvo deroghe da concedersi ai sensi dell'art. 20 della legge 179/1992) e, nel caso di locazione a canone speciale e convenzionato il divieto di cessione frazionata degli alloggi prima della scadenza degli obblighi relativi alla locazione, e successivamente, la facoltà di riscatto da parte dei conduttori;
- l'entrata in vigore della Legge regionale n. 14 del 13 luglio 2007 "Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato" ha introdotto innovazioni al sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica in tema di disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato, con la previsione della c.d. Convenzione-Tipo, a cui devono uniformarsi le singole convenzioni comunali riferite (limitatamente) alla locazione (in parte qua artt. 17 e 18 Dpr n. 380 del 2001). La Convenzione tipo è stata approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 8456 del 19.11.2008 e successivamente aggiornata con deliberazione di Giunta Regionale n. 9060 in data 4 marzo 2009. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1218 in data 15 maggio 2009, esecutiva a partire dal 6 giugno 2009, il Comune di Milano ha preso atto di tale Convenzione tipo regionale ai fini di adeguarsi alle sue previsioni - elementi essenziali- nell'ambito delle singole Convenzioni da farsi con il soggetto attuatore per gli interventi abitativi di cui all'articolo 17 DPR 380/2001 (edilizia abitativa convenzionata nella parte in locazione);
- anche la normativa statale, sia intesa quale legislazione 'concorrente' con quella regionale in materia di governo del territorio, sia intesa quale legislazione 'esclusiva' nei termini stabiliti dalla Corte costituzionale a tutela dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali, ha provveduto a dare un significativo risalto al concetto di alloggio sociale. Con Decreto Ministeriale Infrastrutture in data 22 aprile 2008 rientrano nella definizione di alloggio sociale "gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà";
- dal citato decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 (e prima ancora dalla legge finanziaria per il 2008-legge n.244/2007, commi 285, 286 e 287- e dalla legge 8 febbraio 2007, n. 9) emerge, accanto alla definizione di alloggio sociale, il concetto di edilizia residenziale sociale -cd. social housing- (che si affianca a quella di edilizia residenziale pubblica, fin'ora più ampiamente conosciuta);



- a livello locale, sono altresì emerse nuove opportunità di edilizia residenziale pubblica per i Comuni ad alta tensione abitativa, successivamente alla Legge Regionale 14 marzo 2008 n. 4, da ultimo la legge regionale n. 5 del 10 marzo 2009 "*Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche - Collegato ordinamentale*", che ha introdotto significativi elementi di novità. Particolare rilievo rivestono le norme che prevedono, per i Comuni indicati dalla Giunta Regionale con apposita deliberazione, fra cui rientra anche il Comune di Milano (DGR n.7741 in data 24 luglio 2008), l'individuazione obbligatoria di aree per l'edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, nell'ambito del Piano dei Servizi (art. 9, comma 1, L.R. n. 12/2005) e le disposizioni transitorie di cui all'art. 25, comma 8 *sexies*, L.R. n. 12/2005 e successive modifiche - integrazioni (da ultimo le modifiche introdotte dalla legge regionale n. 5/2009), che, riprendendo il contenuto della Legge Regionale n. 7/2005 (c.d. Legge Borghini), consentono, sino all'approvazione del P.G.T. e nei limiti specificamente indicati (tra cui la previa verifica comunale della coerenza dell'intervento con l'assetto urbanistico esistente e la verifica della ricorrenza di sufficienti dotazioni urbanizzative a garanzia della dotazione minima complessiva di aree per servizi pari a 18 metri quadrati per abitante), l'attuazione di "Iniziativa di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata", sulle aree di cui alle lettere a), b) e c) del comma 8 *sexies* del citato art. 25 della legge regionale 12/2005;
- da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 in data 10.12.2008 è stata approvata la revisione del Cap. "X Regole" del Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali, già approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 del 05.06.2000. In particolare, con tale revisione è stata introdotta un'edilizia convenzionata di tipo "agevolato", con applicazione del criterio di incidenza del valore dell'area sulla determinazione del prezzo di assegnazione previsto dall'art. 18, comma 2, D.P.R. 380/2001 (ovvero il valore delle aree può avere incidenza nella misura massima del 20% rispetto al costo di costruzione). Tale ipotesi di edilizia convenzionata di tipo "agevolata" fissando convenzionalmente non solo i costi di costruzione ma anche l'incidenza del valore dell'area sul prezzo di assegnazione, riduce sensibilmente la rendita fondiaria e quindi il prezzo finale di acquisto degli alloggi;
- si ravvisa la necessità di articolare in due differenti tipologie l'offerta di edilizia convenzionata in vendita: l'edilizia in vendita convenzionata nel prezzo (c.d. edilizia convenzionata ordinaria) e l'edilizia in vendita convenzionata di tipo agevolato; il primo tipo di edilizia si viene a realizzare su aree acquisite dagli operatori in regime di libero mercato - e quindi con un'incidenza del costo dell'area significativamente più alto di quanto non succeda quando l'area viene concessa da parte pubblica, o per via diretta o per la concessione di premialità urbanistiche - il vantaggio economico derivante all'operatore da questo tipo di edilizia convenzionata è limitato alla sola non corresponsione del costo di costruzione. Diversa è, invece, la fattispecie dell'edilizia convenzionata "agevolata", in cui si inseriscono azioni pubbliche tese a fornire all'operatore vantaggi non confinati alla sola riduzione di oneri urbanizzativi e/o finanziari da parte dell'amministrazione pubblica, quale il costo dell'area pari a zero, risultante dall'eventuale premio volumetrico concesso dall'Amministrazione Comunale all'operatore, per consentire la costruzione di alloggi con forte contenimento del prezzo di vendita;
- l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di potenziare lo sviluppo del cosiddetto "social housing" nelle sue articolazioni, spingendo verso una più ampia offerta di alloggi di qualità a canone moderato, integrando con l'attivazione



del partenariato pubblico-privato le iniziative di natura pubblica, non più sostenute da adeguati finanziamenti pubblici, per la costruzione di alloggi a prezzo contenuto.

- l'attenzione è rivolta a tutte quelle categorie sociali di cittadini, che seppur fuori dai meccanismi di accesso all'edilizia residenziale pubblica, non hanno adeguata capacità economica per trovare nelle proposte del mercato immobiliare soddisfacimento al fabbisogno abitativo; ciò nel tentativo di costruire una risposta articolata, che vede l'affermazione del concetto di casa intesa come "servizio". Occorre a questo proposito prevedere comparti abitativi caratterizzati, oltre dalla presenza di edilizia convenzionata agevolata anche da differenti regimi contrattuali di locazione, in grado di favorire un "mix sociale".
- da qui l'esigenza di una gestione integrata delle politiche abitative con offerte specifiche rivolte anche a nuovi target di utenza, costituiti ad esempio da categorie sociali che risiedono a Milano solo temporaneamente: dagli immigrati regolari, agli studenti universitari fuori sede, ai lavoratori o ai parenti di malati che ricorrono alle strutture sanitarie di eccellenza presenti nell'area milanese. Il tema della temporaneità dell'abitare deve trovare risposte -oggi non ancora organizzate in adeguati servizi - con l'offerta di nuove tipologie di edilizia residenziale pubblica, che a partire dalle più tradizionali case in affitto o residenze universitarie, contemplino anche forme più innovative, ma già sperimentate con successo all'estero, quali il "cohousing" e, tra le tipologie di alloggi temporanei - gli "alberghi low-cost" e le strutture modulari prefabbricate. Forme di coabitazione sperimentale potrebbero estendersi dalle strutture ricettive per studenti, a lavoratori temporanei, giovani coppie o pensate specificamente per gli anziani, integrate da servizi progettati per favorire la condivisione di spazi comuni, esperienze e relazione di integrazione sociale e collaborazione funzionale. Queste e altre forme di offerta, sperimenterebbero modelli di influenza positiva in vista dell'integrazione sociale, consentendo di realizzare in concreto l'auspicato mix sociale per la Milano di oggi e dei prossimi anni, in un segnale di discontinuità rispetto alle pregresse esperienze di degrado e di ghettizzazione sociale.

#### **CONSIDERATO CHE:**

A tutela dei principi ispiratori dell'edilizia residenziale convenzionata, secondo le indicazioni già formulate dal Consiglio Comunale nella Mozione presentata in data 3 aprile 2007, in cui si pone in risalto, nell'ambito della richiesta di istituire un nucleo di vigilanza, la necessità della verifica degli obblighi contenuti nelle Convenzioni Urbanistiche, si intendono individuare le principali modalità operative per un maggior controllo della corretta esecuzione contrattuale delle Convenzioni attuative:

- a) massima trasparenza dei prezzi di vendita degli alloggi convenzionati, attraverso la comunicazione e pubblicizzazione informatica dei Piani Finanziari presentati dagli operatori ed approvati dall'Amministrazione Comunale contenenti i prezzi massimi di vendita degli alloggi;
- b) definizione di un capitolato tipo con requisiti prestazionali in conformità all'all. 2 della D.G.R. n. 9060/2009 a cui devono rispondere gli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, sia nella fattispecie di edilizia ordinaria sia agevolata;



- c) estensione dell'obbligo di presentazione, in analogia a quanto già avviene per i contratti di locazione, di bozza del contratto di assegnazione dell'alloggio, debitamente sottoscritta per approvazione preventiva dal soggetto assegnatario, con l'esatta indicazione del prezzo finale di vendita dell'alloggio convenzionato e delle ulteriori obbligazioni convenzionali, per assenso da parte dell'Amministrazione Comunale al definitivo atto notarile;
- d) promozione di iniziative presso la Regione Lombardia, per la definizione comune, in accordo con le Associazioni più rappresentative delle Imprese di Costruzione e dei Consorzi di Cooperative, di un sistema di accreditamento degli Operatori nel settore dell'edilizia convenzionata;
- e) istituzione di un nuovo ufficio di vigilanza volto alla vigilanza ed alla verifica sistematica, oltre che dei prezzi di cessione degli alloggi, del rispetto degli accordi ed obblighi convenzionali, per l'intera durata della convenzione, posti a carico dell'operatore convenzionato e dei suoi successori e/o aventi causa.

#### **DATO ALTRESÌ ATTO CHE:**

Con riguardo al quadro normativo e regolamentare sopra delineato, nella vigenza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2008 (di revisione del capitolo X del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali ai sensi della legge regionale 9/1999) in attesa dell'adozione e dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio, si impone la necessità di una revisione dei criteri per la disciplina degli accordi convenzionali nelle diverse tipologie di edilizia residenziale pubblica e/o sociale riconducibili alle sotto elencate fattispecie:

- convenzione speciale ai sensi dell'art. 32, ultimo comma, della legge 5.8.1978, n. 457, con mantenimento in locazione di una quota delle abitazioni recuperate da destinare a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune medesimo e assicurando la priorità ai precedenti occupanti;
- convenzione ai sensi dell'art. 28 della citata legge n. 457/1978, con cessione gratuita al Comune di una quota delle abitazioni recuperate;
- convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (già artt. 7-8 L. 28.1.1977 n. 10), con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione relativi agli alloggi;
- convenzione ai sensi dell'art. 9 della legge 17.2.1992 n. 179, con locazione a termine per un periodo non inferiore a otto anni e con proprietà differita per interventi con contributi concessi dalla Regione ai sensi dell'art. 19 della legge 5.8.1978 n. 457 (valido strumento per favorire nel tempo l'accesso alla abitazione in proprietà in particolare per le giovani coppie ed i nuclei familiari di recente formazione);
- convenzione per l'edilizia universitaria, quale forma di edilizia residenziale sociale, sulle aree destinate a servizi nei casi in cui ("sino all'approvazione del PGT") ciò è consentito a norma dell'art. 25, comma 8 *sexies*, della legge regionale 12/2005 e della legge regionale n. 7 del 2005, in conformità ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 2016 in data 14 settembre 2004.



## **I. AGGIORNAMENTO DEI CRITERI DI CONVENZIONAMENTO GIA' CONTENUTI NELLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 134/2000**

In occasione della revisione e dell'aggiornamento dei criteri di convenzionamento relativi alla residenza nell'ambito dell'edilizia residenziale convenzionata ordinaria ed agevolata, si rende opportuno delineare una disciplina di carattere complessivo, per la necessità di coordinarsi, anche con le previsioni innovative determinate dalla deliberazione consiliare n. 53 del 10 dicembre 2008 (Revisione del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali) e con le deliberazioni consiliari nn. 54 e 55 dell'11 dicembre 2008 di approvazione delle Varianti al Prg vigente relative alle zone omogenee B2.

Preliminarmente, si precisa che per tutte le tipologie di edilizia convenzionata la **superficie commerciale** dell'intervento dovrà essere determinata sulla base delle indicazioni sviluppate dal Settore Valorizzazione Aree Comunale e non Comunali e aventi quale base di riferimento la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Milano, contenute nella allegata relazione tecnico-istruttoria.

Alla luce di quanto sopra, nonché dei sopra citati interventi legislativi e provvedimenti comunali, si individuano, nei limiti e condizioni di quanto consentito dalle predette normative, le seguenti tipologie di edilizia convenzionata realizzabili, precisandosi che la sottodescritta fattispecie di cui al punto I.1 non rientra, come invece tutte le altre tipologie di seguito indicate, nella categoria dell'edilizia abitativa c.d. di housing sociale, trattandosi di edilizia convenzionata solo nel prezzo di cessione.

### **I.1 Edilizia convenzionata in vendita di tipo ordinario**

Tale tipologia riguarda l'edilizia residenziale in vendita convenzionata solo nel prezzo di cessione.

In questa fattispecie si applica l'articolo 17 d.p.r. 380/2001 relativamente alla riduzione/esonero del contributo del costo di costruzione nonché l'articolo 18 d.p.r. 380/2001 per l'obbligatorietà di sottoscrizione di Convenzione-tipo, contenente la disciplina del convenzionamento del prezzo di vendita degli alloggi.

Elementi specifici relativi:

- una più puntuale definizione del piano finanziario rispetto alla normativa vigente in materia con la previsione di aumento del prezzo di cessione degli alloggi, per il riconoscimento di oneri e voci di spesa al costruttore, deriva dalla necessità di aggiornare il Costo di realizzazione tecnica di cui al D.G.R. 30/05/2003 n. 7/13177 rispetto alle sopravvenute norme in tema di risparmio energetico degli edifici, sicurezza nei cantieri, nuovo capitolato tecnico regionale come meglio descritta in relazione tecnico-istruttoria.

### **I.2 Edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato**



Tale tipologia, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 rispetto alla convenzionata in vendita ordinaria, si caratterizza per un prezzo di cessione calmierato dell'alloggio, nonché la previsione obbligatoria dei requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti per l'accesso a tale tipologia abitativa.

Elementi specifici relativi:

- una più puntuale definizione del piano finanziario rispetto alla normativa vigente in materia con la previsione di aumento del prezzo di cessione degli alloggi, per il riconoscimento di oneri e voci di spesa al costruttore, deriva dalla necessità di aggiornare il Costo di realizzazione tecnica di cui al D.G.R. 30/05/2003 n. 7/13177 rispetto alle sopravvenute norme in tema di risparmio energetico degli edifici, sicurezza nei cantieri, nuovo capitolato tecnico regionale come meglio descritta in relazione tecnico-istruttoria.
- requisiti soggettivi specifici per gli assegnatari dell'edilizia convenzionata "agevolata" (illustrati nel successivo paragrafo "Aggiornamento dei criteri di convenzionamento già contenuti nella deliberazione di consiglio comunale n.134/2000) conformi alle previsioni di norma vigente, come da attestazione a firma del dirigente allegato che forma parte integrante della presente proposta deliberazione;
- riconoscimento dell'incidenza del costo dell'area non superiore al limite massimo del 10% del Costo di realizzazione Tecnica, rivalutato Istat, stabilito dalla D.G.R. 30.05.2003 n. 7/13177 ("Aggiornamento all'anno 2003 dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia agevolata di cui al d.m. 5 agosto 1994 a seguito di variazione indici ISTAT - Modifica della d.g.r. 24 luglio 1998, n.6/37691"), per ogni mq. di superficie complessiva realizzabile, secondo i criteri ed entro i parametri di cui all'articolo 18, dpr 380/2001. L'incidenza del costo dell'area è stata fissata tenendo conto del calmieramento del prezzo di cessione degli alloggi.

### 1.3 Edilizia convenzionata in locazione ai sensi della legge regionale n. 14/2007

L'edilizia convenzionata a canoni "moderati" come definita dalla legge regionale n.14/2007 prevede all'articolo 1 interventi promossi e attuati da soggetti pubblici o privati per favorire l'accesso alla casa a persone meritevoli del sostegno pubblico, costituenti servizio abitativo nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, con le modificazioni introdotte dalla L.R. 36/2008 e le caratteristiche conformi alla "convenzione tipo" regionale approvata con D.G.R. 04.03.2009 n. 9060 e successiva presa d'atto approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n.1218 del 15/05/2009. In particolare tale servizio abitativo si rivolge alle seguenti categorie: cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio;

Elementi specifici:

- Canoni inferiori al 5% del prezzo stabilito per la cessione agevolata convenzionata, e dunque inferiori ai valori di mercato;
- Durata della locazione non inferiore ad anni 30 (durata del contratto 4+4);
- requisiti soggettivi minimi già previsti per l'assegnazione dell'edilizia convenzionata "agevolata" oltre al limite massimo di reddito Isee/Erp, definito con le modalità e i criteri di cui al regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1, pari ad € 40.000,00 per nucleo familiare stabilito a riguardo dalla L.R. 36/2008.



#### **1.4 Edilizia convenzionata in locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998.**

Tale tipologia comprende alloggi convenzionati ai sensi dell'articolo 32, ultimo comma, legge n.457/1978 e, nello specifico, si sviluppa nei piani di recupero urbano, con previsione di quota parte di alloggi da destinare a determinate categorie sociali con contratti di locazione convenzionati nella durata (quindici anni dalla fine lavori ) e nel canone, come già previsto dalla deliberazione consiliare n 134/2000.

Elementi specifici:

- durata della convenzione: 15 anni dalla fine lavori (durata contratto 3+2)
- requisiti soggettivi minimi previsti per l'assegnazione dell'edilizia convenzionata di tipo "agevolata"

#### **1.5 Edilizia convenzionata in locazione, con patto di futura vendita ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 179/1992 nonché L.R. n. 14/2007 e s.m.i.:**

Nell'ambito di interventi finalizzati al recupero edilizio abitativo è prevista la costruzione di alloggi destinati alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, per un periodo non inferiore a 8 anni, e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisizione di alloggi fruente di contributo pubblico, concesso dalla Regione ai sensi dell'articolo 19 legge 457/1978. Si tratta di una previsione che intende favorire nel tempo l'accesso alla abitazione in proprietà, in particolare per giovani coppie e nuclei familiari di nuova formazione.

Elementi specifici relativi :

- durata minima del periodo in locazione: anni 8
- requisiti soggettivi minimi previsti per l'assegnazione dell'edilizia convenzionata "agevolata"
- modalità : locazione con i canoni stabiliti dalla L.R. 14/2007, con cessione finale al costo iniziale dell'edilizia convenzionata "agevolata" rivalutata Istat;

#### **1.6 Edilizia residenziale a canone sociale.**

Trattasi di alloggi da offrire in locazione a categorie sociali protette, a basso reddito, secondo la disciplina contenuta nel Regolamento Regionale n. 1/2004 e successive modificazioni e nella legge regionale n. 27/2007 e successive modificazioni-integrazioni, da realizzarsi sia da parte di soggetti pubblici sia da parte di soggetti privati.

Elementi specifici:

- possibilità di realizzazione e gestione in diritto di superficie anche da parte di soggetti privati con oneri di realizzazione e/o gestione a compensazione di benefici economici (es. finanziamenti pubblici), ricompresi nel piano economico-finanziario della singola operazione;



- Durata della locazione: "permanente" sino alla durata del diritto di superficie.

### 1.7 Residenze convenzionate per studenti universitari

Trattasi di interventi che possono essere realizzati in aree di proprietà privata ed in aree di proprietà pubblica.

Su Aree private: Tipologia come già disciplinata dalla precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 2016 in data 14 settembre 2004, dai valori dei canoni indicati al par. 13.5 dell'allegato A alla D.G.R. n. 7/20911 del 16.2.2005 e dalla Determinazione Dirigenziale n. 52/2005 per interventi su aree private.

Su Aree pubbliche: Tipologia come già disciplinata dalla precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 16 maggio 2005. Il corrispettivo di natura simbolica pari ad 1 Euro (ai soli fini fiscali) per le aree pubbliche cedute in diritto di superficie per la realizzazione di tale tipologia, al fine di aiutare la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi, considerata la natura di opere pubbliche di interesse generale degli stessi. Si precisa che l'assegnazione delle aree verrà concessa a soggetti di rilevanza pubblica (Università, Aler, Istituzioni pubbliche).

Si precisa che in fase attuativa dovranno essere garantite da parte dei soggetti attuatori le finalità pubbliche connesse a tale tipologia abitativa, prefissando con atto convenzionale da stipularsi con l'amministrazione comunale i criteri, le tariffe e le modalità attuative ivi compreso l'asservimento all'uso pubblico dell'area e il vincolo di destinazione dell'immobile per tutta la durata della convenzione.

I requisiti soggettivi degli utenti di tale tipologia: studenti universitari fuori sede o personale fuori sede a vario titolo impiegato nell'università, come meglio indicato nella L.R. n. 14 del 13 luglio 2007 e individuati all'art. 5 della convenzione tipo servizi abitativi a canone convenzionato all. 2 approvato dalla DGR n. 8456 del 19/11/2008 e s.m.i. e successiva presa d'atto approvata dalla G.C. con deliberazione n 1218 del 15/5/2009.

**Durata della Convenzione** prevista in anni trenta per le aree pubbliche e per le aree private nonché dalla convenzione tipo servizi abitativi a canone convenzionato all. 2 approvato dalla DGR n. 8456 del 19/11/2008 e s.m.i. e successiva presa d'atto approvata dalla G.C. con deliberazione n 1218 del 15/5/2009.

### 1.8 Convenzioni di co-housing (coabitazioni con servizi condivisi).

Tipologia innovativa che prevede forme di coabitazione sperimentale, integrata da servizi progettati per favorire la condivisione di spazi comuni, oltre a esperienze di integrazione sociale e collaborazione funzionale.

Tale tipologia, non ancora disciplinata da normative statali o regionali, è da ricondurre all'una o all'altra categoria di edilizia residenziale convenzionata come sopra descritte da 1.2 a 1.7, a seconda che assuma le caratteristiche tipiche di ciascuna, ed ha sicure finalità sociali ai sensi del Decreto Ministeriale Infrastrutture in data 22 aprile 2008.

Elementi specifici relativi:

- Canoni di locazione e/o prezzi di cessione dei relativi alloggi: da determinare in base alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, secondo uno dei criteri stabiliti nei precedenti punti, riguardanti il c.d. housing sociale (da 1.2 a 1.7), a



seconda che la formula di 'co-housing' del caso di specie presenti le caratteristiche dell'una o dell'altra tipologia descritte in tali punti.

- Durata della convenzione: minimo 20 anni per alloggi in proprietà e anni trenta per alloggi in locazione;
- Requisiti soggettivi degli assegnatari: analoghi a quelli previsti per l'edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato;
- Previsioni di quote di riserva da destinare a soggetti disabili fisici e psichici, secondo una percentuale concordata nella Programmazione sociale dai Servizi sociali e socio-sanitari.

### **1.9 Alloggi temporanei da locare a basso costo (es alberghi low-cost)**

Trattasi di tipologia riferite alla realizzazione di strutture ricettive largamente presente in Europa, volta a dare risposta, a basso costo, ad esigenze alloggiative temporanee. Si segnalano le seguenti categorie di utenti: i familiari dei pazienti ospedalizzati con gravi patologie, gli studenti o i lavoratori temporanei fuori sede, turisti.

Tale tipologia, non avente autonomia giuridica, in quanto non disciplinata specificamente da normative statali o regionali; trova fondamento giuridico nell'art. 30 del Regolamento della Regione Lombardia n. 1 del 2004 (in attuazione della legge regionale 1/2000); caratterizzata dalla 'temporaneità' dell'esigenza abitativa ed avente sicure finalità di utilità sociale ai sensi del Decreto Ministeriale Infrastrutture in data 22 aprile 2008, è riconducibile all'una o all'altra categoria di edilizia residenziale convenzionata come sopra descritte, a seconda che assuma le caratteristiche dell'una e dell'altra:

Elementi specifici relativi:

- Canoni di locazione desunti a seguito di un'indagine di mercato condotta su tipologie analoghe esistenti (ostelli), come meglio indicato in relazione tecnico-istruttoria.
- Durata della convenzione: minimo 30 anni, con periodo locativo temporaneo non superiore a 4 mesi.

### **1.10 Alloggi temporanei in strutture "modulari prefabbricate."**

All'estero tale tipologia viene realizzata in zone dismesse (es. in Olanda vicino alle aree portuali). Si tratta di strutture modulari prefabbricate, insediate in zone dismesse. Tale tipologia innovativa non avente autonomia giuridica, in quanto non disciplinata specificamente da normative statali o regionali, trova fondamento giuridico nell'art. 30 del Regolamento della Regione Lombardia n. 1 del 2004 (in attuazione della legge regionale 1/2000); caratterizzata dalla 'temporaneità' dell'esigenza abitativa ed avente sicure finalità di utilità sociale ai sensi del Decreto Ministeriale Infrastrutture in data 22 aprile 2008, è riconducibile all'una o all'altra categoria di edilizia residenziale convenzionata come sopra descritte, a seconda che assuma le caratteristiche dell'una e dell'altra:

- caratteristiche, durate e requisiti d'accesso da definire nelle singole convenzioni attuative nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti e delle previsioni di norma vigenti per le diverse categorie di edilizia residenziale pubblica convenzionata come sopra descritte.
- Tale tipologia trova una sua collocazione temporanea su aree dismesse in attesa di riqualificazione e trasformazione urbanistica (es. Scali ferroviari)



L'edilizia residenziale convenzionata, così come revisionata ed integrata, nella disciplina delle diverse tipologie, dalla presente Deliberazione, deve essere realizzata, sia che si tratti di nuove costruzioni che di ristrutturazioni, secondo i requisiti inerenti l'efficienza energetica nell'edilizia disposti dal D.Lgs. 192/05, modificato dal D.Lgs. 311/06 e dalla Dgr del 26 giugno 2007 n. 5018 e successive modifiche e integrazioni, e nel rispetto, comunque, di tutta la normativa vigente in materia.

In sintesi, per ciascuna tipologia vengono considerati i seguenti ulteriori elementi essenziali di disciplina:

**1.1 Edilizia convenzionata in vendita di tipo ordinario**

**1.2 Edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato**

Costi di **costruzione** dell'intervento edilizio, da indicare nel capitolato descrittivo delle opere, che dovrà essere redatto sulla base dei criteri fissati nell'allegato 2 sottoallegato "b" della D.G.R. 4 marzo 2009 n. 9060, e comprendere nei costi di realizzazione tecnica (CNR) così come definiti nella deliberazione di Giunta Regionale 30 maggio 2003 n.7/13177 (con riferimento al giugno 2002) anche le spese per adeguamento alle sopravvenute norme in tema di risparmio energetico degli edifici fino al 20% del costo di realizzazione tecnica di cui alla DGR n.7/13177/2003 come meglio descritta in relazione tecnico-istruttoria.

Riconoscimento di alcuni oneri costruttivi accessori, se congrui e documentati analiticamente, quali allacciamenti, accatastamenti, frazionamenti, atti notarili, demolizioni, consolidamento terreni, fondazioni speciali, palificazioni, paratie, sistemazioni generali;

**Oneri complementari:** nella misura prevista dalla DGR n.7/13177/2003 e per adeguamento al D.Lgs. 81/2008 (norme sulla sicurezza dei cantieri, fino al 7% del costo di realizzazione tecnica di cui alla DGR n.7/13177/2003, come meglio descritta in relazione tecnico-istruttoria.

Relativamente ai costi da inserire nel piano economico finanziario preventivo è prevista la diversa incidenza del **costo dell'area** per l'edilizia convenzionata "ordinaria" ai sensi dell'articolo 18, comma 2, DPR n.380/2001, e per l'edilizia convenzionata "agevolata" il cui costo non potrà essere superiore al 10% del costo CNR (Costo di realizzazione tecnica di cui alla D.G.R. n.7/13177).

Le eventuali opere di bonifica, se necessarie, dovranno essere debitamente giustificate con idonea documentazione probatoria dei costi sostenuti.

**oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o di monetizzazione o di realizzazione di opere di interesse pubblico** relativi alla residenza che, in attesa dell'approvazione del Piano dei servizi di cui all'elaborando PGT, vengono determinati sulla base dei criteri introdotti dal consiglio comunale nell'allegato 3 della deliberazione n. 73/2007 nel rispetto delle tabelle parametriche approvate dalla Regione (Delibera di Consiglio Regionale n.11/1557 in data 28 luglio 1977 - art. 5 legge 10/1977 - legge regionale n. 60/1977 abrogata dall'art. 104 della L.R. n. 12 del 2005) e della determinazione n.10/2008 e successive modificazioni per gli oneri di monetizzazione.

**oneri finanziari,** riconosciuti nella Convenzionata "ordinaria" solo se analiticamente documentati e fino ad un massimo del 20% del capitale da investire. Nel caso in cui il totale degli oneri finanziari indicati, risultasse inferiore al 12% del capitale P.G. 475948 del 22.06.2009



investito, non sarà obbligatoria la documentazione analitica di tali oneri, e nella convenzionata di tipo agevolato solo fino al massimo del 10% del capitale da investire. Come già previsto dalla Deliberazione 134/00 e come meglio spiegato in relazione tecnico-istruttoria.

**formazione del prezzo di cessione:**

Dal costo della iniziativa edilizia, derivante dalla somma degli elementi di cui ai punti che precedono in termini di superficie complessiva (ai sensi della Dgr 2003 n.7/13177 -va detratto il valore relativo ai posti auto di pertinenza (da definire liberamente dall'operatore, purché in misura inferiore a quella di mercato) nel rapporto minimo di un posto auto per ogni alloggio, al fine di determinare il prezzo di cessione degli alloggi per metro quadrato di superficie commerciale, come da Relazione tecnica allegata, quale parte integrante del presente provvedimento, redatta a cura del settore Valorizzazione aree Comunali e non Comunali.

**obblighi relativi ai trasferimenti:** ogni promissario acquirente e/o socio assegnatario non può ottenere la proprietà o l'assegnazione in godimento di più di un alloggio ed è fatto divieto di vendita e di costituzione di diritti reali di godimento sugli alloggi stessi per un periodo minimo di cinque anni dalla data di assegnazione e/o prima acquisizione, fatta salva la concessione, da parte del Comune di Milano, previa l'autorizzazione della Regione, di eventuali deroghe per gravi sopravvenuti e documentati motivi di cui articolo 20 legge 179/1992.

**durata della Convenzione:** durata minima della Convenzione: 30 anni per le tipologie abitative in locazione convenzionata di cui alla legge regionale n.14/2007; 20 anni per le tipologie di edilizia convenzionata in vendita ex art. 18 D.P.R. 380/2001. Le obbligazioni previste in Convenzione a carico dell'operatore sottoscrittore, nonché degli acquirenti delle unità immobiliari e successivi aventi causa subentranti nella posizione giuridica dell'operatore (relativamente ai diritti, agli oneri ed agli obblighi) perdureranno per tutta la durata della Convenzione medesima, decorrendo dalla data di concreto avvio dell'utilizzo/disponibilità degli alloggi e/o dei posti letto.

**Revisione prezzi:** aggiornamento dei prezzi di rivendita degli alloggi convenzionati successivi alla prima assegnazione in base alla rivalutazione monetaria rilevata dall'Istat sui costi di costruzione, fatti salvi i casi di corresponsione di un'indennità per la cessazione anticipata dagli obblighi convenzionali, come di seguito indicato, mentre la revisione del prezzo degli alloggi durante la costruzione avverrà in base alla formula di rivalutazione indicata nella Relazione Istruttoria, quale sua parte integrante e sostanziale, alla quale si rinvia:

**Scioglimento anticipato dagli obblighi convenzionali:** E' introdotta tale facoltà, con previsione specifica nelle singole convenzioni, dopo un periodo minimo di dieci anni dalla assegnazione dell'unità immobiliare, per i proprietari in regime convenzionato in piena proprietà o in diritto di superficie, rientranti nelle categorie disciplinate dall'articolo 20 della legge 179/1992, così come modificato dall'articolo 3 della Legge n.85/1994 indicate nell'allegato A della d.g.r. 15 marzo 1994 n. 49344, come meglio specificate nella allegata relazione tecnico-istruttoria. In tali casi, da ritenersi tassativi, sarà possibile il trasferimento della proprietà a un prezzo superiore a quello determinato nella Convenzione, previa corresponsione al Comune di una indennità (comunque non inferiore ai vigenti contributi sul costo di costruzione o all'eventuale quota di oneri



risparmiati a suo tempo per urbanizzazioni/monetizzazioni ) calcolata come specificato nella allegata relazione tecnico-istruttoria.

Tra i casi specificati in relazione, si segnalano: l'inidoneità dell'alloggio per variazione del nucleo familiare, il trasferimento della residenza o della sede di lavoro.

**penale per inadempimento:** in caso di violazione degli obblighi convenzionati o di mancato pagamento dei contributi previsti in caso di **Scioglimento anticipato dagli obblighi convenzionali**, e altresì nel caso in cui gli alloggi vengano lasciati vuoti per un periodo superiore a un anno sarà applicata una penale, per anno, pari al doppio del contro valore del canone di locazione determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9.12.1998 n. 431 (Accordi locali per la città di Milano), procedendo alla escussione della relativa polizza/fideiussione assicurativa/bancaria.

### **1.3 Edilizia convenzionata in locazione ai sensi della legge regionale n. 14/2007, come modificata dalla legge regionale 36/2008.**

L'edilizia convenzionata in locazione di cui alla legge regionale 14/2007, come modificata dalla legge regionale n. 36 del 2008 e nel rispetto della Convenzione tipo regionale approvata con delibera della Giunta regionale n. 8/8456 del 2008, come aggiornata con delibera di Giunta Regionale n. 9060/2009 e successiva presa d'atto approvata dalla G.C. con deliberazione n. 1218 del 15/5/2009, dovrà presentare le seguenti caratteristiche principali:

canone annuo non superiore al 5% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito per la cessione degli alloggi in edilizia residenziale convenzionata;

durata della Convenzione non inferiore ad anni trenta dalla data di concreto avvio dell'utilizzo degli alloggi e/o posti letto.

reddito ISEE/ERP del nucleo familiare: inferiore ad euro annui 40.000 (quarantamila) e superiore ad euro 14.000 (quattordicimila). Il calcolo dell'ISEE/ERP sarà effettuato sulla base delle previsioni di cui al regolamento regionale n. 1 del 10 febbraio 2004.

### **1.4 Edilizia convenzionata in locazione a canone "concordato" ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e in cessione nelle aree c.d.B2.**

L'edilizia convenzionata in locazione *ex lege* 431/1998 dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- canone annuo determinato in base alle singole microzone catastali dagli Accordi Locali per la città di Milano stipulati in data 5 luglio 1999, nel rispetto ed in attuazione delle previsioni di cui alla legge 431/1998.
- previsione delle categorie di utenza, individuate nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti:
  - a) conduttori interessati da ordinanza esecutiva di sfratto, salvo che per morosità, da scegliersi nell'ambito degli elenchi dei nominativi forniti dal Comune sulla base delle proposte di assegnazione di alloggi formulate dalla Commissione Comunale Assegnazione Alloggi a favore di soggetti con reddito superiore a quello previsto per l'accesso all'edilizia a canone sociale, e comunque nei limiti reddituali massimi previsti dalla vigente normativa regionale (Regolamento Regionale n. 1/2004 e successive modificazioni e integrazioni).
  - b) nuclei familiari con anziani o con presenze di disabili; con riferimento al regolamento regionale 10 febbraio 2004 n. 1 "criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art.



3, comma 4l, lett. M) l.r. 1/2000), **per anziani** si intendono: nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole, che alla data di stipula del contratto di locazione abbiano superato 65 anni, ovvero nel caso in cui uno dei due componenti, pur non avendo tale età, sia totalmente inabile o abbia nel proprio nucleo familiare un componente di età superiore a 75 anni; in tali nuclei familiari possono essere presenti minori anche legalmente affidati o disabili” **per disabili** si intendono” nuclei familiari nei quali uno o più componenti siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale d’invalidità, certificata ai sensi della normativa vigente, pari o superiore al 66%”;

- c) **famiglie di nuova formazione**; con riferimento al regolamento regionale sopra citato, per famiglie di nuova formazione si intendono: nuclei di due componenti, costituitisi con atto di matrimonio o per convivenza more uxorio, attestata con certificazione sostitutiva di atto notorio, entro i due anni antecedenti alla data della sottoscrizione del contratto di locazione. In tali nuclei familiari possono essere presenti figli minori o minorenni anche legalmente affidati. Ai fini del presente atto si intendono appartenenti alla categoria di cui si tratta anche le famiglie da costituirsi entro i due anni dalla stipula del contratto di locazione;
- d) **Personae solae**: con riferimento al citato regolamento regionale, si intendono i nuclei familiari costituiti da una persona sola, eventualmente con uno o più figli conviventi tutti a carico o minori legalmente affidati.

- durata della convenzione:

1. minimo anni venti in caso di cessione degli alloggi in proprietà ai sensi dell’articolo 18 del D.P.R. 380 del 2001, da disciplinarsi secondo i contenuti di cui al citato articolo 18 d.p.r. 380/2001, precisandosi che per le tipologie di edilizia abitativa in vendita la Regione Lombardia non ha ancora emanato lo schema di Convenzione-tipo, come invece ha fatto per l’edilizia abitativa in locazione, in seguito alla emanazione della legge regionale n.14 del 2007;
2. anni trenta per gli alloggi in locazione.

E’ ammissibile la vendita dell’alloggio allo stesso inquilino dopo il 5° anno e prima del 20°, come espressa mente previsto e disciplinato all’articolo 20 della legge 179/1992, al corrispondente prezzo iniziale di vendita dell’edilizia convenzionata di tipo agevolato da maggiorare con l’incremento Istat (sui costi di costruzione). In questo caso i vincoli convenzionali rimarranno a carico dell’inquilino o dei suoi aventi causa fino alla decorrenza dei 20 anni dalla sottoscrizione della convenzione iniziale.

Nell’ambito del convenzionamento nelle aree c.d. B2 (articolo 19 bis N.T.A. vigenti) è prevista la cessione gratuita al Comune di una quota di alloggi, nella misura del 10%, come già previsto dalla deliberazione consiliare n. 134/2000 della s.l.p. complessiva realizzabile, da localizzarsi in edificio autonomo, per migliori esigenze gestionali, come meglio esplicitato nella relazione tecnico-istruttoria.

Le unità immobiliari in cessione, da realizzarsi contestualmente alla restante s.l.p., previa valutazione, in sede di formazione dello strumento urbanistico, del Settore Valorizzazione Aree Comunali e non Comunale degli aspetti di contestualizzazione



dell'intervento in ordine alla localizzazione dell'immobile, saranno consegnate al Comune di Milano entro 90 giorni dal collaudo delle opere medesime.

Il progetto esecutivo dell'intervento dovrà essere validato dal competente Settore Comunale e/o da idonea Società di certificazione di qualità, con spese a totale carico dell'Operatore.

Gli alloggi oggetto di cessione e le loro pertinenze dovranno possedere le medesime caratteristiche costruttive di quelli che resteranno nella libera disponibilità dell'operatore e dovranno essere realizzati in conformità con le prescrizioni formulate dal competente Settore Comunale.

Sono a carico dell'Operatore tutti i costi ed oneri gravanti, a titolo esemplificativo, per la prestazione di fidejussioni, l'allacciamento ai pubblici servizi, l'accatastamento/frazionamento, collaudi e certificazioni, anche certificazione energetica, prescritti dalla normativa vigente in materia.

#### **1.5 Edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita, ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 179/1992.**

Gli interventi di edilizia abitativa in esame verranno attuati secondo le seguenti modalità.

Locazione ai sensi della legge regionale n. 14/2007, come modificata dalla legge regionale n.36/2008, e acquisto finale a prezzo convenzionato.

Elementi costitutivi:

- a. **Canoni annui** non superiori al 5% del prezzo stabilito per la cessione in edilizia residenziale convenzionata del medesimo alloggio; prezzo di acquisto dell'alloggio alla scadenza del periodo di locazione (di minimo 8 anni) pari al prezzo della relativa tipologia di edilizia convenzionata in vendita maggiorata dell'incremento ISTAT sul costo di costruzione fra il momento della Convenzione e quello di acquisto in proprietà, a partire dai prezzi risultanti dal piano finanziario presentato dall'operatore, relativo ai costi dell'intervento costruttivo.
- b. **Durata della locazione:** minimo 8 anni. Durata complessiva dei vincoli convenzionali per tutti i successivi aventi causa: 30 anni.
- c. **Requisiti soggettivi:** quelli previsti per l'accesso all'edilizia convenzionata di tipo agevolato in vendita, successivamente elencati nel capitolo specificamente previsto per i requisiti soggettivi all'accesso all'edilizia convenzionata, requisiti peraltro attestati sotto il profilo della conformità alle disposizioni normative vigenti in materia dal Direttore del Settore Valorizzazione Aree comunali e non comunali.



### **1.6 Residenze convenzionate per studenti universitari.**

Tali interventi possono essere realizzati in presenza o meno di un contributo pubblico.

Interventi con contributo pubblico in area di proprietà pubblica:

#### **Elementi costitutivi:**

- cofinanziamento pubblico. Il canone di locazione dei posti letto sarà stabilito in accordo a quanto previsto dai singoli bandi di cofinanziamento a cui il proponente parteciperà;
- concessione del diritto di superficie dell'area. I canoni di locazione saranno commisurati a remunerazione del costo di realizzazione dell'intervento e di acquisto degli arredi, nonché i costi relativi alle utenze. Sono ammessi servizi aggiuntivi, purché coerenti con la funzione insediata;
- corrispettivo di natura simbolica pari ad 1 Euro (ai soli fini fiscali) per le aree comunali conferite in diritto di superficie su cui si realizzerà tale tipologia, ciò anche al fine di consentire la fattibilità degli interventi.

In proposito si richiama quanto contenuto nella deliberazione consiliare n.26 del 16 maggio 2005 con riferimento in particolare al parere reso dalla Regione Lombardia in risposta ad un quesito proposto dai Rettori delle Università Milanesi e dal presidente dell'Aler, in merito alla possibile qualificazione, quale standard urbanistico delle strutture residenziale universitarie, parere testualmente riportato nella deliberazione consiliare n.27 del 2 luglio 2009 ("Costituzione a favore del Politecnico di Milano del diritto di superficie sulle aree di proprietà comunale site in via Balducci e in via Ovada per la realizzazione di due interventi di edilizia residenziale universitaria); in cui emerge chiaramente la necessità della sussistenza di due presupposti perché le residenze universitarie possano ricevere la qualifica di standard urbanistico:

1. Tali immobili devono contemplare accanto agli alloggi spazi e strutture comuni a supporto alle attività di studio universitario;

2. sussistenza su tale immobile di un vincolo di destinazione rispetto al peculiare fine avente durata certa e soggetto a trascrizione.

- conferimento del diritto di superficie per la progettazione e l'esecuzione degli interventi e definizione degli aspetti gestionali degli alloggi da realizzare;
- durata della Convenzione di anni trenta - eventualmente rinnovabili - fermo restando che, alla scadenza della convenzione, l'immobile entrerà a far parte del patrimonio comunale;
- canoni di locazione e requisiti degli utenti, da definire secondo la disciplina specifica emanata in sede regionale o statale (nel caso di cofinanziamento pubblico);
- garanzie.

Interventi con o senza contributo pubblico in aree di proprietà privata (Determinazione Dirigenziale n. 52/2005 "Linee Guida per interventi su aree private" e eventuali successive modificazioni).

#### **Elementi costitutivi:**

- a) I canoni di locazione sono determinati assumendo, quale costo parametrico di riferimento, i valori indicati al par. 13.5 dell'allegato A alla D.G.R. n. 7/20911 del 16.2.2005 (Bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di



strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post-universitari) in cui sono stabiliti i corrispettivi massimi per le diverse tipologie di alloggio;

- b) Durata della convenzione prevista in anni trenta nonché dalla convenzione tipo servizi abitativi a canone convenzionato all. 2 approvato dalla DGR n. 8456 del 19/11/2008 e s.m.i. e successiva presa d'atto approvata dalla G.C. con deliberazione n 1218 del 15/5/2009.
- c) Requisiti soggettivi degli assegnatari: la locazione deve essere riservata a studenti universitari fuori sede o a personale fuori sede a vario titolo impiegato nell'università individuati ai sensi dell'art. 5 della convenzione tipo regionale DGR n. 8456 del 19/11/2008 e s.m.i. e successiva presa d'atto approvata dalla G.C. con deliberazione n 1218 del 15/5/2009.
- d) Ai criteri di cui sopra saranno assoggettati gli interventi privati realizzati su aree di cessione e/o asservimento per standard, nei casi consentiti ed espressamente previsti dalla legge.

### **1.7 Convenzioni di co-housing (coabitazioni con servizi condivisi)**

#### **Elementi costitutivi:**

- a) durata della convenzione per la vendita o la locazione con il realizzatore o i successivi aventi causa: si stabilisce una durata non inferiore ad anni trenta oppure non inferiore ad anni venti, ex articolo 18 d.p.r. 380/2001, in analogia alla categoria giuridica di edilizia residenziale pubblica in cui rientra.
- b) requisiti soggettivi degli assegnatari: secondo le caratteristiche del Convenzionamento analoghe a quelle previste per l'edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato.

### **1.8 Alloggi temporanei da locare a basso costo (es alberghi low-cost)**

- 1 canoni di locazione dei relativi alloggi da fissare -caso per caso - in base alle caratteristiche di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale- secondo uno dei criteri stabiliti nei precedenti punti relativi alle locazioni agevolate, come meglio indicati in relazione tecnico-istruttoria.
- 2 Durata minima della Convenzione con il realizzatore o con i successivi aventi causa: minimo 30  
anni.
- 3 Requisiti soggettivi dei beneficiari: l'individuazione dei destinatari è fatta dal soggetto attuatore nei termini indicati all'articolo 5 della convenzione tipo regionale.

**1.9 Edilizia residenziale a canone sociale**, realizzabile sia da soggetti pubblici, sia da soggetti privati con oneri di realizzazione e/o gestione a scapito di altri benefici economici ricompresi nel piano economico-finanziario della singola operazione.

#### **Elementi costitutivi:**



- a) canoni di locazione: determinati dall'articolo 3 della legge regionale n. 27/2007 e s.m.i.;
- b) durata della locazione "permanente" sino alla durata del diritto di superficie
- c) requisiti soggettivi degli assegnatari: previsti dal regolamento regionale n.1/2004 e successive modificazioni o integrazioni.

**1.10** Alloggi temporanei in strutture "modulari prefabbricate" con caratteristiche, durata e requisiti di accesso da definire nelle singole convenzioni attuative nel rispetto delle condizioni e presupposti giuridici e normativi definiti ai punti da 1.1. a 1.5 a seconda della tipologia in cui rientra caso per caso anche nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti.

#### **REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE IN VENDITA/CESSIONE AGEVOLATA E/O IN LOCAZIONE AGEVOLATA:**

Gli assegnatari di tutte le tipologie di edilizia convenzionata in social housing, tutte quelle sopra descritte ad eccezione dell'edilizia convenzionata ordinaria in vendita, dovranno possedere i seguenti requisiti, in quanto conformi alle previsioni di legge e regolamento vigenti in materia.

La conformità dei requisiti (qui previsti) con le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia è attestata dal Direttore del Settore Valorizzazione Aree Comunali e non comunali (attestazione allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale):

- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità o trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;
- b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa (e/o di studio) esclusiva o principale nel comune;
- c) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, indicati nell'allegato 3 della deliberazione n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 21.12.2007;
- d) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale, ad esclusione dell'acquirente che si impegni a locare l'alloggio acquisito ai sensi della presente delibera.

Al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato al momento della assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 1351 del codice civile dell'atto preliminare di acquisto, a garanzia in particolare della sussistenza del requisito di cui alla lett. d), l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito.



Nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario/acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.

Per le tipologie di **edilizia convenzionata in locazione ed in cessione di tipo agevolato** gli assegnatari dovranno possedere i seguenti ulteriori requisiti:

- assenza di precedente assegnazione in proprietà, ad un componente del proprio nucleo familiare, immediata o futura, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, convenzionato e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici;
- assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;
- non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;
- non aver occupato senza titolo alloggi ERP negli ultimi 5 anni;

Per far fronte all'emergenza abitativa hanno diritto di prelazione nell'assegnazione degli alloggi di edilizia convenzionata, nel rispetto delle previsioni di norma vigente e secondo i criteri indicati presente provvedimento, le seguenti tipologie di utenza, definite avendo a riferimento il regolamento regionale 10.2.2004 n. 1 "Criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 4l, lett. m, L.R. 1/2000)", con la precisazione che l'assegnatario non dovrà essere titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza:

- a) famiglie di nuova formazione: nuclei familiari, da costituirsi con matrimonio o per convivenza more uxorio prima della consegna dell'alloggio o costituitisi entro i due anni precedenti. In tali nuclei possono essere presenti figli minori o minori affidati;
- b) nuclei familiari sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto, non per morosità;
- c) nuclei familiari con portatori di handicap permanenti, invalidità e/o con personale di assistenza;
- d) lavoratori temporanei e/o studenti universitari fuori sede;
- e) famiglie numerose (minimo 5 componenti);
- f) persone singole e/o con figli minori;
- g) forze dell'ordine e similari;
- h) pensionati;
- i) nuclei familiari interessati da spostamento al fine di favorire interventi di recupero degli immobili di edilizia residenziale sociale.

Tale prelazione potrà essere esercitata per un periodo di 60 giorni a decorrere dalla data di definitiva approvazione dello strumento urbanistico o dalla assegnazione dell'area da parte dell'amministrazione Comunale.



## **DISCIPLINA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI ai sensi dell'articolo 25, comma 8 sexies, lettera a) L.R. 12/2005.**

In questa fattispecie, in mancanza di specifici riferimenti normativi regionali, viene prevista la realizzazione obbligatoria di una quota di edilizia convenzionata di tipo "agevolato" in vendita non inferiore al 35% della volumetria massima ammissibile a trasformazione (ovvero 10.000 mc) fermo restando che tale ultima volumetria è consentita ai soli fini di realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica:

## **ESPLICAZIONE DEL CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA EX ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E EX ART. 31 COMMI 45, 46, 47, 48 E 49, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448.**

Si dà atto che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 in data 2 luglio 2009, esecutiva a far tempo dal 18 luglio 2009, ha approvato le modifiche ai criteri di determinazione dei prezzi di vendita successivi alla prima assegnazione/cessione per le aree convenzionate in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971 e s.m.i. e per le aree comunali oggetto di cessione in piena proprietà ai sensi dell'articolo 31 legge 448/1998, approvando i meccanismi di calcolo come determinati dal CIMEP con proprie deliberazioni n.9 in data 4 febbraio 2008 e n.55 in data 12 giugno 2008.

In fase di applicazione tecnica dei contenuti del citato provvedimento consiliare, per garantire un reale aggancio ai valori di mercato dei prezzi di rivendita degli alloggi convenzionati, sono stati introdotti elementi di specificazione del valore medio unitario commerciale di mercato con riferimento agli appartamenti nuovi o ristrutturati dell'immobile al momento della prima assegnazione/cessione, il tutto come meglio esplicitato nella relazione tecnico-istruttoria allegata al presente provvedimento.

**Tutto ciò premesso e considerato**

### **VISTI:**

- l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- l'art. 36 dello Statuto del Comune di Milano;
- la deliberazione consiliare n. 17 del 15 marzo 1999;
- la deliberazione consiliare n. 134 del 4 dicembre 2000;
- la deliberazione consiliare n. 26/2005;
- la deliberazione consiliare n. 33/2006;
- la normativa statale e regionale vigente in materia di edilizia residenziale pubblica (in particolare Legge 448/1998, Testo Unico sull'edilizia D.P.R. 380/2001, Regolamento della Regione Lombardia 10 febbraio 2004 n. 1, legge regionale n.



12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, da ultimo legge regionale n. 5/2009, legge regionale n. 14/2007 legge regionale 36 del 2008, D.M. 22 aprile 2008);

- la delibera della Giunta regionale n. 8/8456, come integrata dalla delibera di Giunta regionale n. 9060/2009 e l'allegata Convenzione tipo;
- la deliberazione di Giunta Comunale n 1218 del 15/5/2009 .
- il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Direttore del Settore Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali;
- il parere favorevole di legittimità rilasciato dal Segretario Generale, quale parte integrante e sostanziale.

## DELIBERA

1. di approvare, anche nei termini indicati nella relazione tecnico-istruttoria, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a superamento di quelli fissati dalla deliberazione n. 134/2000 i criteri per la disciplina degli accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale convenzionata, con particolare riferimento al prezzo di vendita, ai canoni di locazione ed ai requisiti dei soggetti destinatari di iniziative di edilizia convenzionata su aree pubbliche e/o private, in conformità alle vigenti previsioni di legge e regolamenti vigenti in materia;
2. di approvare le modalità operative di cui ai punti a) b) c) e d) delle premesse in ordine al controllo dell'attività e degli obblighi convenzionali in materia di edilizia residenziale convenzionata, dando mandato alla Giunta Comunale di provvedere alla costituzione e definizione dell'organico di un nuovo Ufficio di Vigilanza per la verifica sistematica dei requisiti soggettivi degli assegnatari e dei prezzi di vendita o di locazione degli alloggi convenzionati, applicati dai soggetti attuatori e/o successivi aventi causa, per il periodo temporale di efficacia ed esecuzione degli obblighi contrattuali, con la previsione di dare massima diffusione pubblica ai Piani Finanziari, contenenti i prezzi massimi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi medesimi
3. di dare atto che alla stipula delle singole Convenzioni, in conformità ai sopra descritti criteri, si provvederà con successivi atti dirigenziali ai sensi dell'art. 107 D.Lgs. 267/2000.
4. di dare atto che il presente provvedimento sostituisce integralmente la precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 04.12.2000 avente ad oggetto: "modifica dei criteri per la disciplina degli accordi convenzionali relativi alla superficie residenziale nell'ambito delle convenzioni attuative di interventi di recupero".
5. di dare atto che le disposizioni contenute nel presente provvedimento caratterizzate da intertemporalità, in attesa dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio nel Comune di Milano (in attuazione della deliberazione consiliare n.53/2008 e articolo 25, comma 8 sexies, legge regionale n.12/2005 e successive modificazioni-integrazioni) decadranno al momento in cui entrerà in vigore il nuovo strumento urbanistico citato.

**ORIGINALE**



COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
SETTORE VALORIZZAZIONE AREE COMUNALI E NON COMUNALI  
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE P.G. 4.75968  
DEL 22/06/09 COMPOSTO DA PAGINE N. 21

DIRETTORE DI SETTORE  
*Atch. Franco Zinna*

## RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

### ALLEGATA ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

CRITERI ED INDIRIZZI PER LA DISCIPLINA DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA (ORDINARIA ED AGEVOLATA), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI PREZZI DI VENDITA, AI CANONI DI LOCAZIONE ED AI REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA.

#### 1) Premessa introduttiva.

Il tema della casa, negli ultimi anni, ha certamente conquistato un ruolo di primo piano nelle strategie e nelle politiche urbanistiche per la città. Entro uno scenario che evidenzia una domanda abitativa che attraversa ceti popolari o classi medie e mostra le difficoltà di accesso al bene "casa" entro le consuete logiche del mercato, una serie di recenti provvedimenti hanno modificato profondamente il quadro di riferimento normativo e procedurale, contribuendo a dare nuovo impulso a concrete, innovative e mirate politiche per la casa a Milano.

Già nel 2000 il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche milanesi<sup>1</sup> poneva, quale punto fondante di un'azione di riequilibrio territoriale, l'obiettivo strategico del ritorno in città delle funzioni residenziali urbane, complementare alla strategia di ampliamento del mercato urbano e di decentramento e rilocalizzazione di attività di pregio in periferia. Obiettivo da perseguire facilitando la trasformazione in senso residenziale di superfici centrali e periferiche che hanno oggi una diversa destinazione.

Per realizzare un tale obiettivo strategico, il Documento individuava la necessità di produrre un'offerta diversificata di alloggi di edilizia libera, convenzionata in vendita o in affitto e di edilizia sociale, che tenesse conto delle complesse caratteristiche dell'attuale domanda, ovvero fosse in grado di adattarsi alla domanda di quei gruppi sociali con medie o limitate capacità di consumo.

Nell'articolazione delle strategie urbanistiche relative alla residenza, il Documento poneva esplicitamente "sia il problema del finanziamento della nuova edilizia pubblica, sia il problema della sua localizzazione nel tessuto urbano per evitare fenomeni di ghettizzazione" e, in relazione a tali obiettivi, impostava un sistema di regole finalizzate ad incentivare la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata nell'ambito della programmazione integrata di iniziativa privata (quote ed incrementi volumetrici).

Il Documento di Inquadramento aveva, dunque, di fatto anticipato le indicazioni del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica sia sotto il profilo delle categorie di destinatari, sia delle tipologie - edilizia in locazione convenzionata - sia, infine, degli strumenti di incentivazione e programmazione per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

<sup>1</sup> Delibera C.C. n. 48 del 05/06/2000.



Successivamente, anche sulla scorta di un rinnovato quadro legislativo e programmatico regionale<sup>2</sup>, l'Amministrazione Comunale ha avviato una vera e propria fase di ricerca e di riflessione sulla dimensione urbana e sociale dell'"abitare", approvando nel maggio 2005<sup>3</sup> il documento di "integrazione del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali e definizione delle linee di indirizzo e dei criteri per la promozione dei Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Pubblica", da attuare su aree pubbliche e private.

Il provvedimento, prevedendo la realizzazione di alloggi sia per l'edilizia residenziale in locazione a canone sociale, moderato, convenzionato e speciale, sia per l'edilizia residenziale universitaria, intendeva rispondere in modo esaustivo ed articolato all'emergenza casa e soddisfare bisogni complessi e diversificati, alimentati dal peso crescente di una domanda che, sempre più, investe nuove categorie sociali e differenti livelli di reddito.

A tal fine il documento del 2005 individuava 46 aree di proprietà comunale (per una superficie complessiva di circa 1.673.000 mq) da destinare alla realizzazione di circa 20.000 alloggi di edilizia residenziale a canone sociale moderato, convenzionato, speciale e di edilizia residenziale universitaria, prevedendo il coinvolgimento tra i soggetti attuatori di operatori privati e fondi etici accanto ai più tradizionali soggetti pubblici (Comune, Aler).

In relazione ai tempi e alle modalità di attivazione degli interventi indicati a livello regionale, ha preso forma il Programma Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale con la selezione delle aree che consentivano l'inserimento degli edifici destinati al canone sociale, senza compromettere l'equilibrio dei diversi ambiti urbani di riferimento in termini di infrastrutture e di servizi presenti.

Alla selezione delle prime otto aree nell'ambito dei progetti "Abitare a Milano" è seguita, nel 2008, l'individuazione di undici nuovi interventi da avviare sul territorio comunale (selezionati a partire dalle 46 aree individuate nel 2005), per un totale di circa 3.380 alloggi da destinare a cittadini che non sono in grado di sostenere canoni e prezzi correnti nel mercato libero o che hanno esigenze di una residenza temporanea legata a condizioni di lavoro e di studio.

Nel maggio 2008, con l'approvazione della deliberazione consiliare n. 23/2008, si è attivata la procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione di otto aree comunali destinate alla locazione convenzionata e sociale ed alla costruzione di alloggi in cessione a prezzo convenzionato.

Ulteriori tre aree di proprietà comunale sono invece state assegnate, sempre con procedura di evidenza pubblica, ad un Fondo Immobiliare per la realizzazione sperimentale di housing sociale, destinato esclusivamente alla locazione.

A partire dalle esperienze avviate e in attesa della definitiva approvazione del Piano di Governo del Territorio, si impone ora la necessità di riflettere e di intervenire sulle modalità più

<sup>2</sup> La possibilità per l'Amministrazione Comunale di Milano di avviare una nuova stagione operativa ha preso forma in concomitanza e in coerenza con tre diversi momenti/atti legislativi e di programmazione: il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P.) approvato da Regione Lombardia nell'ottobre 2004; le leggi regionali 7/2005 (legge Borghini) e 12/2005 (legge di governo del territorio); l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (A.Q.S.T.) stipulato nel gennaio 2006 con cui Regione Lombardia ha attribuito le risorse di finanziamento necessarie all'attuazione del programma.

<sup>3</sup> Delibera C.C. n. 26 del 16/05/2005.



operative e sui criteri che consentono e regolano l'attuazione dei diversi interventi, ora solo in parte disciplinati dalla deliberazione consiliare n.134/2000.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale, nel dicembre 2008, della Revisione del Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali e della Variante relativa alle zone omogenee B2, intervenute dopo un periodo di profonde innovazioni legislative in sede nazionale e regionale (D.P.R. 380/2001; legge regionale 7/2005; legge regionale 12/2005 e s.m.i.) e la normativa transitoria individuata dalla legge regionale 12/2005 e s.m.i., sollecitano di fatto una revisione complessiva dei criteri ed indirizzi dell'edilizia residenziale abitativa convenzionata.

Uno degli obiettivi cardine dell'Amministrazione Comunale è d'altronde lo sviluppo delle politiche del cosiddetto housing sociale nelle sue diverse articolazioni, affinché possa concretamente attuarsi un "piano casa" che, prevedendo un forte potenziamento dell'offerta di alloggi di qualità a canone moderato, non si appoggi più solo sul soggetto pubblico ma che, attraverso un sistema fortemente sussidiario fondato sul partenariato pubblico/privato, garantisca la realizzazione di quegli interventi di edilizia residenziale che, oggi non più sostenuti da adeguati finanziamenti pubblici, possano consentire la costruzione di alloggi di qualità a prezzo contenuto.

L'analisi sull'attuale programmazione degli interventi ha, infatti, evidenziato una previsione di oltre 40.000 alloggi da realizzare in città ed immettere sul "mercato" entro il 2012 (di cui il 40% in edilizia convenzionata ordinaria), per rispondere alla domanda di quelle componenti della popolazione oggi costrette alla fuga dalla città.

A questo proposito, la costruzione di nuove regole per lo sviluppo della città, promossa nell'ambito del Piano di Governo de Territorio e, ancor prima, con la Revisione del Documento di Inquadramento, impone il passaggio da un piano normativo vincolistico ad un nuovo metodo di pianificazione sostenibile.

Si tratta in sostanza di avviare e sostenere una politica della casa che risponda a due criteri.

Il primo, di tipo quantitativo, vede nel nuovo modo di operare la possibilità di ampliare l'offerta di case in affitto a costi accessibili e sociali, rispondendo così ad un bisogno chiaramente manifesto a Milano come in altre città. Certamente queste realizzazioni non hanno l'obiettivo o la pretesa di soddisfare una domanda che non solo è particolarmente importante sotto il profilo quantitativo ma anche notevolmente articolata e complessa dal punto di vista qualitativo; esse tuttavia costituiscono un segnale di discontinuità e mostrano come Milano abbia colto una serie di provvedimenti ed innovazioni legislative per inaugurare un nuovo "modus operandi".

Il secondo criterio è invece di tipo qualitativo e trova fondamento nella possibilità di realizzare un comparto abitativo a destinazione sociale che consenta di evitare da un lato l'eccessiva omogeneità delle soluzioni di offerta e la sola presenza dell'offerta pubblica, dall'altro l'eccessiva concentrazione di carichi insediativi all'interno delle stesse aree, riproducendo i fenomeni di "ghettizzazione" di alcuni nostri quartieri popolari.

Se quelli finora descritti sono i criteri che in parte hanno già sostenuto le esperienze già avviate, occorre osservare come le nuove politiche di housing sociale stimolino una attenta riflessione attorno all'assunto che consente di reggere l'intero processo: il riconoscimento



dell'edilizia residenziale non più solo pubblica ma, più in generale, di quella che svolge una funzione di tipo "sociale" quale "servizio" di interesse generale<sup>4</sup>.

È infatti entro la possibilità di considerare la "casa come servizio" (limitatamente, è ovvio, ad alcune specifiche tipologie) che acquista forza e fondamento l'avvio di un concreto programma di "social housing" che non si appoggi più solo sul soggetto pubblico ma che, attraverso un sistema fortemente sussidiario, garantisca un'alta qualità della vita a quelle componenti della popolazione oggi in forte difficoltà.

Dal punto di vista operativo, il meccanismo che l'Amministrazione Comunale si propone di attuare è basato su un serie di incentivi che favoriscano la realizzazione di nuove quote di edilizia residenziale convenzionata, in vendita ed in affitto o a canone sociale, moderato o concordato, da parte dell'operatore privato. Nella sostanza, il meccanismo prevede che contestualmente alla realizzazione dei nuovi alloggi di edilizia libera, all'operatore venga conferita una volumetria aggiuntiva, a condizione che questa rispetti alcune condizioni stabilite dal soggetto pubblico in termini di quote per i differenti regimi di proprietà o affitto, di requisiti soggettivi di assegnazione o ancora di prezzi di vendita o canoni di locazione.

Entro quest'ottica ai privati viene così demandata non solo la realizzazione di nuove quote di edilizia convenzionata o in locazione ma la stessa gestione degli alloggi, dando modo così di superare il tradizionale binomio "soggetto pubblico-edilizia economico popolare" che, non solo, oggi non appare più adeguato alla complessità dei bisogni e del mercato ma, tanto meno perseguibile qualora semplicemente si osservino le difficoltà sociali ed il degrado edilizio che finiscono per concentrarsi in molti quartieri periferici della città.

Particolare attenzione viene rivolta alle modalità di assegnazione, ovvero ai requisiti soggettivi e alle cosiddette categorie privilegiate, con l'obiettivo di favorire all'interno di ciascun intervento il mix sociale di cui la città "vive".

In questa direzione muove d'altronde anche l'attenzione che le politiche abitative rivolgono alle sempre più mutevoli e flessibili esigenze di coloro che abitano a Milano, a volte anche solo temporaneamente. Si pensi alle cosiddette popolazioni "mobili" e temporanee; dai segmenti dell'immigrazione, agli studenti fuori sede, ai lavoratori o ancora ai parenti dei malati che ricorrono ai servizi sanitari di eccellenza presenti nell'area milanese. Sono anche questi parte del target di utenza, di quel mix sociale che necessita di politiche adeguate in risposta ad una domanda abitativa dai tratti del tutto peculiari.

Il tema della temporaneità dell'abitare entra, dunque, a far parte del progetto di città che sottende alle scelte che l'Amministrazione Comunale sta compiendo per declinarsi di volta in volta in tipologie che, a partire dalla più tradizionale casa in affitto o dalle cosiddette residenze studentesche o universitarie, contemplino anche forme più innovative quali, ad esempio, il "co-housing", laddove non possano addirittura esplorare ambiti di frontiera come gli alloggi temporanei ("alberghi low-cost").

<sup>4</sup> Un concetto contenuto dapprima nella cosiddetta legge Borghini e successivamente nella legge regionale per il governo del territorio (12/2005) varata da Regione Lombardia nel marzo del 2005 e ancora recentemente modificata ed integrata dalle leggi regionali 4/2008 e 5/2009.



Si tratta certamente di un'apertura fondamentale anche se, in qualche modo, decisamente sconcertante rispetto alle più consuete modalità di intendere ed affrontare il problema della casa. Eppure entro queste nuove forme dell'abitare possono trovare risposta i bisogni che una metropoli contemporanea non può non affrontare, pur tenendo conto della diversità dello status sociale, delle capacità di spesa e delle esigenze abitative di chi vive oggi Milano.

È così che gli alloggi temporanei ("alberghi low-cost") possono contribuire a dare risposta all'incalcolabile numero di persone che affrontano una faticosa trasferta per accedere ai servizi sanitari diffusi nel territorio metropolitano o, più ancora, ai familiari dei pazienti che, costretti ad abbandonare anche solo temporaneamente le proprie reti di relazioni sociali e le proprie comunità di appartenenza, si trovano a doversi "re-inventare" una dimensione quotidiana dell'abitare, o che le forme di "co-housing" possono andare incontro alle esigenze di studenti, lavoratori, giovani coppie, famiglie se non addirittura anziani consentendo non solo di moderare i costi della casa in senso stretto ma di favorire la condivisione di spazi comuni, attrezzature e risorse e di promuovere la collaborazione reciproca (dalla cura dei bambini alla spesa ad altre attività utili alla comunità di vicinato) così da incidere significativamente anche su altri voci di spesa dei singoli e delle famiglie.

Occorre evidenziare come simili forme dell'abitare finirebbero inoltre per avere una influenza positiva dal punto di vista dell'integrazione sociale e non solo sotto il profilo strettamente economico, favorendo processi di socializzazione e cooperazione tra individui di età, provenienza, storie e legami familiari anche molto differenti, dando davvero concretezza a quel mix sociale che è l'"anima" del concetto stesso di comunità.

È dunque anche a queste forme dell'abitare che l'Amministrazione sta volgendo lo sguardo, nella convinzione che sia giunto il momento per Milano di affrontare nuove ed importanti sfide per il futuro. Progetti senza dubbio ambiziosi cui debbono contribuire tanto il soggetto pubblico quanto il privato secondo modalità totalmente rinnovate ma entro regole certe e volte ad assicurare il benessere per la città ed i suoi abitanti, siano questi stabilmente residenti o parte di quella popolazione temporanea che dimora quasi senza lasciarne traccia.

La presente relazione tecnica è pertanto volta a puntualizzare la proposta deliberativa in oggetto relativamente ai casi di realizzazione dell'edilizia convenzionata di tipo ordinario, non ricadente nelle tipologie edilizie di social housing, e di tipo agevolato, con particolare riferimento ai contenuti del convenzionamento concernenti il piano economico-finanziario nelle sue voci analitiche di costo, che concorre alla determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione della s.l.p. residenziale, nonché il calcolo della prevista indennità per lo scioglimento anticipato degli obblighi convenzionali e le modalità di nuova determinazione dei prezzi di cessione di alloggi costruiti su aree concesse in diritto di superficie ex art.35 legge 865/1971 o in piena proprietà, a seguito di trasformazione, ai sensi dell'art.41, commi 44 e 49, legge 448/1998.



2) **Tipologie edilizie e caratteristiche principali dell' edilizia convenzionata ordinaria (2.1) e delle tipologie edilizie ricomprese nel c.d. social housing (da 2.2 a 2.10):**

Al fine di recepire le più aggiornate normative edilizie vigenti, si propone per tutte le tipologie costruttive di far riferimento al nuovo capitolato regionale per la realizzazione dei servizi abitativi a canone convenzionato (SACC), di cui al sottoallegato B2, unito all'allegato 2 della D.G.R. 04.03.2009 n. 9060.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche che differenziano le varie tipologie proposte:

**2.1 Edilizia convenzionata in vendita di tipo ordinario.**

Tipologia ex artt. 17 e 18 D.P.R. 380/2001, già disciplinata dalla precedente deliberazione n. 134/2000.

I prezzi unitari di prima cessione variano in funzione del valore delle aree nelle singole zone di mercato. Indicativamente in periferia i prezzi potranno oscillare fra €/mq<sub>com</sub> 2.500,00 ÷ 3.000,00 sulla base dei criteri di cui al seguente paragrafo 5.

**2.2. Edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato**

Tale tipologia, disciplinata dagli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 rispetto alla convenzionata in vendita ordinaria, si caratterizza per un prezzo di cessione calmierato dell'alloggio, nonché la previsione obbligatoria dei requisiti soggettivi degli assegnatari/acquirenti per l'accesso a tale tipologia abitativa.

Rispetto alla tipologia precedente, l'incidenza del costo dell'area non dipende dalle zone territoriali di mercato in quanto, in coerenza con quanto riportato all'art. 18, comma 2, Dpr n.380/2001, si propone di adottarla nella misura fissa del 10% del Costo di Realizzazione Tecnica (CRN) rivalutato Istat (stabilito con D.G.R. 30.05.2003 n. 7/13177), per ogni mq<sub>sc</sub> realizzabile.

Indicativamente i prezzi potranno oscillare fra: €/mq<sub>com</sub> 1.800,00 ÷ 2.100,00 sulla base dei criteri di cui al seguente paragrafo 5.

**2.3 Edilizia convenzionata in locazione ai sensi della legge regionale n. 14/2007.**

Tipologia introdotta dalla L.R. 14/2007 con le modifiche apportate dalla L.R. 36/2008.

Le caratteristiche e i requisiti specifici per l'accesso, dovranno essere conformi alla "convenzione tipo" regionale approvata con D.G.R. 04.03.2009 n. 9060.

In particolare i canoni di locazione dovranno essere inferiori a quelli di mercato ed in ogni caso non dovranno superare il 5% del prezzo stabilito per la cessione «convenzionata agevolata» del medesimo alloggio.



**2.4 Edilizia convenzionata in locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998**

Tipologia introdotta dall'art. 2, comma 3 della legge n. 431/1998.

I canoni annui di locazione risultano determinati sulla base delle singole microzone catastali, dagli Accordi Locali per la città di Milano stipulati in data 5 luglio 1999, opportunamente rivalutati secondo indice Istat nazionale.

**2.5 Edilizia convenzionata in locazione, con patto di futura vendita ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 179/1992 nonché dalla L.R. 14/2007**

Tipologia introdotta dall' art. 9 della legge n.179/1992e dalla L.R. 14/2007, con le seguenti modalità di attuazione:

- Canone di locazione ai sensi della L.R. 14/2007 e acquisto finale al prezzo del medesimo alloggio "convenzionato agevolato" in vendita, maggiorato della rivalutazione Istat sul costo di costruzione.

**2.6 Edilizia residenziale a canone sociale**

Tipologia disciplinata dal Regolamento Regionale n. 1/2004 e dalla L.R. 27/2007 e s.m.i.

Realizzazione e gestione in diritto di superficie anche da parte di soggetti privati con oneri di realizzazione e/o gestione a compensazione di benefici economici (es. finanziamenti pubblici), ricompresi nel piano economico-finanziario della singola operazione;

**2.7 Residenze convenzionate per studenti universitari.**

Interventi su aree di proprietà privata.

Questa tipologia è già disciplinata dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 2016 del 14 settembre 2004, per il valori dei canoni al par. 13.5 dell'allegato A alla D.G.R. n. 7/20911 del 16.2.2005 nonché dalla Determinazione Dirigenziale n. 52/2005.

Le aree destinate a tale tipologia edilizia, come stabilito nella citata deliberazione consiliare n. 26/2005, saranno da considerarsi a tutti gli effetti quali aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale, di cui dovrà tener conto il Piano dei servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/05 (Legge di Governo del Territorio) e s.m.i.

Tali interventi potranno essere realizzati in presenza o meno di un contributo pubblico.

Qualora sia presente il contributo pubblico i canoni di locazione dei posti letto, nonché i requisiti degli utenti saranno fissati dallo specifico bando di cofinanziamento a cui il proponente partecipa.

La durata della locazione è prevista in 30 anni.

Interventi su aree di proprietà pubblica:

Trattasi di aree pubbliche cedute in diritto di superficie a soggetti di rilevanza pubblica (Università , Aler, Istituzioni pubbliche). La durata del diritto di superficie è prevista in anni 30 eventualmente rinnovabile.



Il corrispettivo del diritto di superficie:

- Pari ad 1 euro di contributo di natura puramente simbolica. A tal proposito si richiama quanto contenuto nella citata deliberazione consiliare n. 26 del 16 maggio 2005 con riferimento in particolare al parere reso della Regione Lombardia in risposta ad un quesito proposto dai Rettori delle Università milanesi e dal Presidente dell'ALER, in merito alla possibile qualificazione quale standard urbanistico delle strutture residenziali universitarie, parere di cui si riporta, nel seguito, lo stralcio di interesse per completezza di trattazione:
  - *“In questo nuovo contesto normativo, è del tutto ragionevole ritenere che nel concetto di istituti universitari si possano far rientrare, oltre beninteso a tutto ciò che afferisce direttamente all'esercizio della funzione universitaria, in primis gli spazi per la didattica, la ricerca e lo studio, anche tutti quei servizi di supporto alla vita universitaria, compresi quelli finalizzati a soddisfare le esigenze di soggiorno e di alloggio degli studenti e del personale docente a vario titolo.*
  - *Tuttavia, con riguardo alle residenze per gli studenti universitari, si ritiene che la loro eventuale assimilazione agli istituti universitari e la conseguente realizzabilità nelle aree di cui si è sopra detto (aree destinate a servizi), richiedano di verificare, nello specifico, il rispetto di alcuni presupposti, affinché non venga snaturato il carattere proprio dello standard urbanistico.*
  - *Tali presupposti attengono essenzialmente ai profili tipologici e gestionali delle realizzazioni, nel senso che gli immobili destinati alle residenze devono contemplare la presenza, accanto agli alloggi veri e propri, anche di spazi comuni destinati a servizi vari di supporto, nonché per le modalità di gestione che denotino chiaramente il carattere comunitario del complesso. A questo proposito, occorrerà prevedere la definizione in via convenzionale di un vincolo di destinazione di durata certa e soggetto a trascrizione.*
  - *A contrario, complessi residenziali caratterizzati da una somma di alloggi indistinti, senza spazio alcuno che rimarchi la finalità di supporto e di servizio all'attività di studio universitario, non risulterebbero compatibili con la destinazione ipotizzata (“istituti universitari”), non risultando evidentemente sufficiente a tal fine il solo elemento costituito dalla specifica popolazione che ne usufruisce”.*

I requisiti soggettivi degli utenti di tale tipologia: studenti universitari fuori sede o personale fuori sede a vario titolo impiegato nell'università, come meglio indicato nella L.R. n. 14 del 13 luglio 2007 e individuato all'art. 5 della convenzione tipo servizi abitativi a canone convenzionato all. 2 approvato dalla DGR n. 8456 del 19/11/2008 e s.m.i. e successiva presa d'atto approvata dalla G.C. con deliberazione n 1218 del 15/5/2009 .



## 2.8 Convenzioni di co-housing (coabitazioni con servizi condivisi)

Tipologia innovativa non ancora disciplinata specificamente da normative statali o regionali;

I canoni di locazione e/o i prezzi di cessione dei relativi alloggi saranno da convenzionare a seconda della tipologia di edilizia residenziale convenzionata in cui rientra ( dal punto 2.2 al punto 2.7).

## 2.9 Alloggi temporanei da locare a basso costo (es alberghi low-cost)

Tipologia innovativa non ancora disciplinata da normative statali o regionali.

Non sono previsti specifici requisiti, se non la "temporaneità" della locazione della stanza o del posto letto (non superiore a 4 mesi). Canoni desunti da indagini di mercato tra gli ostelli esistenti nel territorio del comune di Milano effettuata tramite i relativi siti web riportanti le tariffe in corso di validità e le proposte di locazione di monolocali presenti nella Borsa immobiliare di Milano.

Canone di locazione per **posto letto** a notte: €/cad 15,00 (in periferia oltre la cerchia "circonvallazione esterna"); €/cad 20,00 (fra cerchia "bastioni" e cerchia "circonvallazione esterna"); €/cad 25,00 (fra cerchia navigli e la cerchia "bastioni"); €/cad 30,00 (centro storico, entro la cerchia "navigli");

Canone di locazione per **stanza privata** a notte: €/stanza 35,00 (in periferia oltre la cerchia "circonvallazione esterna"); €/stanza 40,00 (fra cerchia "bastioni" e cerchia "circonvallazione esterna"); €/stanza 45,00 (fra cerchia navigli e la cerchia "bastioni"); €/stanza 50,00 (centro storico, entro la cerchia "navigli");

Canone di locazione per **stanza privata** al mese (a prescindere dal numero di occupanti): €/stanza 350,00 (in periferia oltre la cerchia "circonvallazione esterna"); €/stanza 400,00 (fra cerchia "bastioni" e cerchia "circonvallazione esterna"); €/stanza 450,00 (fra cerchia navigli e la cerchia "bastioni"); €/stanza 500,00 (centro storico, entro la cerchia "navigli").

I suddetti canoni sono rivalutabili annualmente sulla base dell'indice Istat per le famiglie di operai e impiegati.

Durata minima della convenzione 30 anni.

## 2.10 Alloggi temporanei in strutture modulari prefabbricate

Tipologia innovativa non ancora disciplinata da normative statali o regionali.

Le caratteristiche saranno da definire nelle singole convenzioni attuative nel rispetto della disciplina della tipologia di edilizia residenziale convenzionata di cui rientra ( dal punto 2.2 al punto 2.9) anche nel rispetto delle normative igienico sanitarie vigenti.



**3) Casi ammissibili di edilizia convenzionata di tipo "agevolato" già disciplinati dalle normative vigenti: Documento di inquadramento Del C/C n. 53/2008; art. 25, comma 8-sexies, lettera a), L.R. 12/2005**

- P.I.I. in aree edificabili, nelle quali l'operatore opta per un indice di edificabilità complessivo fino a  $1,00 \text{ mq}_{\text{slp}}/\text{mq}$  nel rispetto di quanto indicato al paragrafo 17 dell'allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2008.  
In questo caso, la quota di edilizia «convenzionata agevolata» non potrà essere inferiore al 35% della SIp totale insediabile, fatta comunque salva la possibilità di derogare tale limite, corrispondendo lo specifico contributo, previsto nella suddetta delibera per garantire il rispetto dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione rispetto all'ipotesi di riferimento.
- P.I.I. in aree a standard con vincolo decaduto superiori a  $\text{mq } 10.000$ , nelle quali l'operatore potrà utilizzare un indice di edificabilità non superiore a  $0,30 \text{ mq}_{\text{slp}}/\text{mq}$ , fatto salvo quanto previsto al paragrafo 17-3 dell'allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2008.  
In questo caso, la quota di edilizia «convenzionata agevolata» non potrà essere inferiore al 35% della SIp totale insediabile.
- P.I.I. in aree a standard con vincolo decaduto inferiori a  $\text{mq } 10.000$ , nelle quali l'operatore potrà utilizzare un indice di edificabilità non superiore a  $1,00 \text{ mq}_{\text{slp}}/\text{mq}$  con le modalità previste al paragrafo 17-3 dell'allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2008.  
In questo caso, la quota di edilizia «convenzionata agevolata» non potrà essere inferiore al 50% della SIp totale insediabile.
- P.I.I. relativi al mantenimento di edifici esistenti, nei quali l'operatore potrà utilizzare un indice di edificabilità non superiore a  $1,20 \text{ mq}_{\text{slp}}/\text{mq}$ , secondo quanto previsto al paragrafo 17-4 dell'allegato A della deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2008.  
In questo caso, la quota edilizia eccedente l'indice di  $0,65 \text{ mq}_{\text{slp}}/\text{mq}$  dovrà essere di tipo «convenzionato agevolato», fatta salva comunque la possibilità di derogare tale limite, corrispondendo lo specifico contributo, previsto nella suddetta delibera per garantire il rispetto dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione rispetto all'ipotesi di riferimento.
- Permessi di Costruire Convenzionati per interventi di trasformazione edilizia in edifici esistenti con destinazione "produttiva", ai sensi dell'art. 25, 8-sexies, lettera a) della L.R. 12/2005.



- 4) **Elenco degli altri casi di edilizia convenzionata già disciplinati dalle normative vigenti (Documento di inquadramento Del C/C n. 53/2008; art. 25, comma 8-sexies, lettera a), L.R. 12/2005, delibere varianti B2, delibera C.C. n. 26/2005):**
- P.I.I. in aree edificabili con volumetria superiore a  $m_{qslp}$  5,000, nelle quali l'operatore opta per un indice di edificabilità complessivo pari a 0,65  $m_{qslp}/mq$ .  
In questo caso, la quota di edilizia «convenzionata ordinaria» non potrà essere inferiore al 20% della Slp residenziale insediabile.
  - P.I.I. in aree edificabili, nelle quali l'operatore opta per un indice di edificabilità complessivo pari a 0,75  $m_{qslp}/mq$ .  
In questo caso, la quota di edilizia «convenzionata ordinaria» non potrà essere inferiore al 50% della Slp residenziale insediabile.
  - Permessi di Costruire Convenzionati per interventi di trasformazione edilizia in edifici esistenti fino a mc 10.000 con destinazione "produttiva", ai sensi dell'art. 25 8-sexies, lettera a) della L.R. 12/2005.
  - Articolo 19 bis delle Nta del PRG vigente.  
Obbligo di convenzionamento degli alloggi solo nei casi di interventi che comportino una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a 10.000 metri quadrati, di cui almeno il 50% a destinazione residenziale.
  - Deliberazione C.C. n. 26 in data 16 maggio 2005.  
Promozione dei programmi comunali per l'edilizia residenziale pubblica, con i contenuti essenziali della Convenzione attuativa, regolanti la costituzione del diritto di superficie, la cessione della quota di alloggi da realizzare in edilizia convenzionata a favore di soggetti aventi i requisiti previsti nell'ambito delle Convenzioni ex articolo 35 legge n. 865/71, interessati all'acquisto della prima casa di abitazione, con divieto di alienazione quinquennale dalla data di prima acquisizione (salvo deroghe nei modi e termini consentiti dalla L.179/1992) e, nel caso di locazione a canone speciale e convenzionato divieto di cessione frazionata degli alloggi prima della scadenza degli obblighi relativi alla locazione, e successiva facoltà di riscatto da parte dei conduttori



### Tabella riepilogativa di casi "tipici" di realizzazione di edilizia «convenzionata»

	Casi di utilizzo convenzionata in vendita o in locazione	Convenzionata "ordinaria"	Convenzionata "agevolata"
1	PII ex § 17-2-a (aree edificabili – UT 0,65; > 5.000 s.l.p. complessiva*)	20% minimo	
2	PII ex § 17-2-b (aree edificabili – UT mq <sub>slp</sub> /mq 0,75)	50% minimo	
3	PII ex § 17-2-c (I parte) (aree edificabili – UT mq <sub>slp</sub> /mq 1,00 < 10.000 s.l.p.)		35% minimo
4	PII ex § 17-2-c (II parte) (aree edificabili – UT mq <sub>slp</sub> /mq 1,00; > 10.000 s.l.p.)		35% minimo
5	PII ex § 17-3-a (aree a "standard" – UT mq <sub>slp</sub> /mq 0,30; > 10.000 mq superficie)		35% minimo
6	PII ex § 17-3-f (aree a "standard" – fino a UT 1,00; < 10.000 superficie)		80,5% minimo
7	PII ex § 17-4-a (mantenimento edifici esistenti – fino a UT mq <sub>slp</sub> /mq 1,00)		35% minimo
8	Permessi di costruire convenzionati ex art. 25 comma 8 sexies lett. a) L.R. 12/05 (trasformazione edifici esistenti fino a mc 10.000 **)	65% *	35% *
9	Permessi di costruire convenzionati ex art. 25 comma 8 sexies lett. c) L.R. 12/05 (aree a "standard"): UT mq <sub>slp</sub> /mq 1,00		100% ** (affitto L.R. 14/2007)
10	Edilizia convenzionata in cessione in zone B2 con s.l.p. > 10.000 mq		Art. 19 bis NTA con riferimento alla presente deliberazione consiliare.

**Note alla tabella:** \*) nuova proposta con la presente deliberazione: \*\*) introdotto dalla L.R. n. 5/2009;

- I requisiti base che dovranno possedere gli assegnatari di tutte le tipologie di "social housing", dovranno essere quelli previsti dall'all. 3 della Del. C.C. 73/2007.
- Nei "Piani Economici Preventivi" dell'edilizia convenzionata «agevolata», il valore di incidenza d'area verrà riconosciuto nella misura del 10% del costo di costruzione CRN ed il totale degli oneri finanziari proposti non potrà essere superiore al 10% del capitale totale investito.
- L'edilizia convenzionata in locazione possibile nei PII, potrà essere indifferentemente o della tipologia di cui alla L.R. 14/2007 (ovvero con canone annuo < del 5% del corrispondente prezzo di cessione, con reddito familiare Isee-Erp < € 40.000,00 e per almeno 30 anni o con durata anche inferiore se si concorda un "patto di futura vendita" con l'inquilino), oppure della tipologia prevista dalla L. 431/1998 (canone "concordato" definito dagli Accordi Locali per la città di Milano, per un periodo di almeno 20 anni).



### 5) Determinazione dei prezzi di prima cessione dell'edilizia convenzionata (Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del Dpr n. 380/2001)

Gli alloggi di edilizia convenzionata (sia di tipo "ordinario" che "agevolato", in vendita o in locazione) dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche indicate nel capitolato edilizio di cui al sottoallegato B2, unito all'allegato 2 della D.G.R. 04.03.2009 n. 9060 «Descrizione tecnica per la realizzazione e la gestione di immobili da adibire a servizi abitativi a canone convenzionato».

Il prezzo di cessione di tali alloggi va definito sommando le seguenti voci di costo, da inserire in un «Piano economico preventivo» da sottoporre all'amministrazione comunale.

#### 5.1 - Costo di Realizzazione Base dell'intervento C.R.B., ricavabile dalla somma dei seguenti elementi:

- a *Costo di realizzazione tecnica (CRN)*: definito dalla deliberazione di Giunta Regionale 30.05.2003 n. 7/13177 (con riferimento al giugno 2002), da rivalutare mensilmente sulla base degli indici Istat dei costi di costruzione;
- b *Costi per adeguamenti tecnici e normativi*: riconoscibili fino ad un massimo del 20% del costo CRN indicato al punto 1a per gli adeguamenti tecnici e normativi previsti dal nuovo capitolato regionale per la realizzazione di servizi abitativi a canone convenzionato (di cui al sottoallegato B2, unito all'allegato 2 della D.G.R. 04.03.2009 n. 9060), che disciplina tutti gli aspetti tecnico-costruttivi dell'edificio, tenendo conto delle ultime normative vigenti in materia. Si precisa che tale l'adeguamento normativo tecnico che comporta l'incremento massimo dei costi di realizzazione tecnica per garantire la sostenibilità dell'intervento in riferimento al capitolato prestazionale è imposto dall'obbligatorietà a realizzare edifici con dispositivi di avere una migliore efficienza energetica (es. pannelli solari) e per il comfort acustico (es. isolamento acustico delle facciate al rumore di calpestio dei solai e al rumore aerei su locali diversi) e climatico (trattamento aria: riscaldamento/raffreddamento).

Tale percentuale concorre quale quota parte a comporre unitamente al CRN (punto 5.1.a) e ai sotto elencati oneri complementari (Punti 5.2 a, 5.2 b, 5.2 c e 5.2 d) il nuovo costo di realizzazione ed è stato calibrata al fine di allinearla al nuovo costo standard di realizzazione pari a 1.390 €/mq determinato dall'art. 3 della convenzione tipo regionale allegata alla DGR 04.03.2009 n. 9060 ( come da tabella sotto riportata).

<b>1</b>	<b>Costo di realizzazione base dell'intervento C.R.B.</b>	
1a	Costo di realizzazione tecnica dell'intervento C.R.N €/Mq	€ 915,38
1b	Costi per adeguamenti normativi (risp. energetico): max 20% di 1a €/Mq	€ 183,08
	<b>Tot. costi di costruzione (CRB): <math>QI=1a+1b</math></b>	<b>€ 1.098,46</b>
<b>2</b>	<b>Oneri Complementari</b>	
2a	Spese tecniche generali max 12% C.R.B. €/Mq	€ 131,82
2b	Prospezioni geognostiche max 2% CR.B. €/Mq	€ 21,97
2c	Accantonamento per imprevisti max 5% C.R.B. €/Mq	€ 54,92
2d	Oneri sicurezza cantieri max 7% C.R.B. €/Mq	€ 76,89
	<b>Totale (C.R.B.+2a+2b+2c+2d) €/Mq</b>	<b>€ 1.384,06</b>



**5.2 - Oneri Complementari** (Dgr 30.05.2003 n. 7/13177), ricavabili dalla somma dei seguenti elementi:

- a *Spese tecniche e generali*: progettazione, direzione lavori, progettazione e direzione sicurezza D.Lgs. 494/96, gestione appalto, collaudi e verifiche tecniche, complessivamente riconoscibili fino al 12% del Costo di Realizzazione Base (C.R.B.) come determinato in precedenza. Come previsto dalla Dgr 30.05.2003 n. 7/13177 Per importi dei lavori inferiori ad € 774.685,35 sono riconoscibili le maggiori percentuali previste dal Dgr 24.07.1998 n. 6/37691. Come previsto dalla Dgr 30.05.2003 n. 7/13177
- b *Prospezioni geognostiche e indagini archeologiche*: riconoscibili fino al 2% del C.R.B.; Come previsto dalla Dgr 30.05.2003 n. 7/13177
- c *Accantonamento per imprevisti*: riconoscibili fino al 5% del C.R.B. Come previsto dalla Dgr 30.05.2003 n. 7/13177
- d *Oneri per la sicurezza nei cantieri* (adeguamento al D.Lgs. 81/2008): riconoscibili fino ad un massimo del 7% del CRB. Tale incremento deriva da una serie adeguamenti tecnico normativi che hanno comportato sia in fase di progettazione che di esecuzione maggiori obblighi per la realizzazione di interventi edilizi rispetto alle prescrizioni di cui al punto 5.2.a. per la necessità di mantenimento di una standard elevato della sicurezza dei cantieri.

**5.3 - Eventuali ulteriori oneri costruttivi** (*da documentare analiticamente*): allacciamenti, accatastamenti, frazionamenti, atti notarili, demolizioni, consolidamento terreni, fondazioni speciali, palificazioni, paratie, sistemazioni generali, adeguamento D.M. 14-01-08 (norme antisismiche) o altri ulteriori costi autorizzabili dall'amministrazione comunale.

**5.4 - Oneri dovuti al Comune**, ricavabili dalla somma dei seguenti elementi:

- a *Urbanizzazioni primarie e secondarie*: in base agli oneri tabellari indicati nella deliberazione di Consiglio comunale 21.12.2007 n. 73, oppure eventuali opere a scomputo o "contributi" aggiuntivi richiesti dal Comune;
- b *Eventuali oneri di monetizzazione o per "standard qualitativi"* se dovuti;

**5.5 - Costo dell'area**, da indicare rispetto al tipo di edilizia convenzionata realizzabile:

Per la "convenzionata ordinaria" potranno essere adottati i criteri di cui all'art. 18, Dpr n.380/2001.

Per la "convenzionata agevolata" il valore dell'area da indicare nel "piano economico preventivo" non potrà essere superiore al 10% del costo CRN di cui al precedente punto 1a, ai sensi dell'art. 17-c, dell'allegato A della deliberazione di consiglio comunale n. 53/2008.



#### 5.6 – Oneri finanziari sul capitale da investire, da indicare rispetto al tipo di edilizia convenzionata realizzabile:

- *Per la convenzionata "ordinaria"* potranno essere riconosciuti oneri finanziari (comprensivi di polizze e fidejussioni necessarie per la realizzazione dell'intervento) solo se analiticamente documentati e fino ad un massimo del 20% del capitale da investire. Nel caso in cui il totale degli oneri finanziari indicati, risultasse inferiore al 12% del capitale investito, non sarà obbligatoria la documentazione analitica di tali oneri. Tali incidenze trovano fondamento nella deliberazione 134/00.
- *Per la convenzionata in vendita di tipo "agevolato"* potranno essere riconosciuti gli oneri finanziari (comprensivi polizze e fidejussioni necessarie per la realizzazione dell'intervento) solo fino ad un massimo del 10% del capitale da investire. Il limite percentuale imposto per questo tipologia di intervento è stata fissata tenendo conto della bassa incidenza del valore dell'area e dalla necessità del calmieramento del prezzo di cessione degli alloggi .

N.B. Non potranno essere inseriti nel conteggio degli oneri finanziari sopra citati gli importi di preammortamento/assunzioni di quota di mutuo poiché questi dovranno essere accollati esclusivamente ai soggetti che ne faranno uso, quali modalità di pagamento degli alloggi. Pertanto sarà obbligo da parte degli operatori dichiarare ed indicare i soggetti che ne faranno uso ed i relativi importi.

#### 5.7 – Revisione prezzi in corso d'opera

Per quanto concerne la «revisione prezzi» di cessione degli alloggi, dalla data della convenzione a quella di ultimazione lavori, essa sarà ritenuta ammissibile solo sul costo di realizzazione base dell'intervento C.R.B. (punto 5.1) e sul gli Oneri Complementari (punto 5.2), utilizzando gli indici Istat (del costo delle costruzioni) come indicato nella seguente formula:

$$Q_f = Q_i \cdot 0,5 \cdot (I_f + I_i) / I_i$$

dove:

$Q_f$  e  $Q_i$  sono rispettivamente i valori finali e iniziali della quota di prezzo revisionabile;

$I_f$  ed  $I_i$  sono rispettivamente gli indici Istat relativi alle date finali ed iniziali di riferimento.

#### 5.8 – Formazione del prezzo di cessione

Dal costo dell'iniziativa edilizia, derivante dalla somma degli elementi di cui ai punti che precedono in termini di superficie complessiva (ai sensi della Dgr 24.07.1998 n. 6/37691) va detratto il valore relativo ai posti auto di pertinenza (da definire liberamente dall'operatore, purchè in misura inferiore a quella di mercato) nel rapporto minimo di un posto auto per ogni alloggio, al fine di determinare il prezzo di cessione degli alloggi per metro quadrato di superficie commerciale.

La **superficie commerciale** da indicare per i singoli alloggi dovrà essere calcolata assumendo i seguenti parametri, sviluppati dal Settore Valorizzazione Aree Comunale e non



Comunali, riconosciuti quale base di riferimento consolidata dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Milano e divenuta prassi amministrativa:

- a) Intera superficie dell'alloggio, comprensiva di muri divisorii interni e perimetrali (questi ultimi al 50% se confinanti con altro alloggio o al 100% in ogni altro caso);
- b) Il 50% delle superfici di balconi e di terrazzi, se contenuta in misura complessiva non superiore a mq 20 per ciascun alloggio; eventuali eccedenze dovranno essere valutate al 10%;
- c) Il 50% delle superfici dei sottotetti non abitabili di pertinenza degli alloggi sottostanti;
- d) Il 50% della superficie dei locali di servizio non abitabili siti nel piano interrato-seminterrato, collegati con gli alloggi soprastanti;
- e) Il 25% delle eventuali superfici adibite a cantine
- f) Il 4% delle eventuali superfici scoperte esterne di pertinenza esclusiva degli alloggi (giardini, cortili);
- g) Incremento del 5% (quale quota di incidenza delle parti comuni condominiali) della sommatoria delle superfici come sopra computate;

Il prezzo così determinato è da intendersi quale prezzo medio degli alloggi, che complessivamente non potrà essere superiore a quello indicato nel "piano economico preventivo".

Per ogni alloggio dovranno essere riportati in un'apposita tabella i seguenti dati: superficie utile abitabile; superficie complessiva (ai sensi della Dgr 24.07.1998 n. 6/37691); superficie commerciale (come sopra definita); prezzo per metro quadrato commerciale; prezzo del posto auto pertinenziale; eventuali costi accessori "extracapitolato" richiesti dall'acquirente.

La durata minima della convenzione non potrà essere inferiore a 20 anni.

### Prospetto sintetico del piano economico preventivo da allegare alle convenzioni per l'edilizia convenzionata sia di tipo "agevolato" che "ordinario".

**Nota:** non ci sono particolari limitazioni alle superfici complessive e commerciali proponibili, ma una volta concordate ed approvate al termine della fase urbanistica, queste ultime non potranno subire scostamenti in fase attuativa superiori al 20% di quanto approvato in precedenza.

SUPERFICI			Superfici tot.
-	Superficie Lorda (S.L.P.) convenzionata [mq <sub>slp</sub> ]	-	.....
-	Superficie Utile (Su) [mq]	-	.....
-	Superficie Parcheggio (Sp) (min. 0,30 Slp) [mq]	-	.....
-	Superficie Non Residenziale (Snr) [mq]	-	.....
-	Superficie Complessiva (Sc) convenzionata [mq <sub>sc</sub> ]	$Sc = Su + 60\%(Snr + Sp) =$	.....
-	Superficie da Monetizzare (Sm) [mq]	-	.....



<b>VOCI di COSTI AMMISSIBILI</b>		<b>Valori Unitari</b>	<b>Valori Tot. Sc</b>
<b>1</b>	<b>Costi di Realizzazione Base dell'intervento- CRB</b>	-	-
1a	Costo di realizzazione tecnica (CRN): Dgr 13177/2003 da aggiornare con Istat (Costruzioni) dal Giugno 2002	€/mq <sub>sc</sub> 915,38. (Dicembre 2008)	
1b	Costi per adeguamenti tecnici e normativi (risp. energetico): <i>max 20% di 1a</i>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
	<b>Totale costi CRB (1a+1b)</b>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
<b>2</b>	<b>Oneri Complementari</b>	-	
2a	Spese tecniche e generali: <i>max 12% del tot. (CRB)</i>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
2b	Prospezioni geognostiche: <i>max 2% del tot. (CRB)</i>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
2c	Imprevisti: <i>max 5% del tot. (CRB)</i>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
2d	Maggiori oneri per sicurezza cantieri: <i>max 7% del tot. (CRB)</i>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
	<b>Totale costi CRB + Oneri Complementari (2a+2b+2c+2d)</b> <b>= Q1:</b>	€/mq <sub>sc</sub> .....	€ .....
	<b>Revisione prezzi " in corso d'opera "</b> <b>Qf= Q1-0,5· (If+I1)/I1 =</b>	€/mq <sub>sc</sub> .....	€ .....
<b>3</b>	<b>Oneri dovuti al Comune</b>	-	-
3a	Urbanizzazione primaria + secondaria (Del C.C. n. 73/2007, con eventuali riduzioni di cui all'all. 3), oppure opere di urbanizzazione a scomputo se maggiori	€/mq <sub>slp</sub> .....	€ .....
3b	Oneri di monetizzazione per aree a standard non reperite, oppure opere di "standard qualitativo"	€/mq .....	€ .....
<b>4</b>	<b>Costo dell'area</b>	-	-
	Per convenzionata «agevolata»: <i>10% di 1a</i>	€/mq <sub>sc</sub> .....	€ .....
	Per convenzionata «ordinaria»: art. 18, Dpr 380/2001.	€/mq <sub>sc</sub> .....	€ .....
4.a	Importo delle opere di bonifica dell' area	€/mq .....	€ .....
<b>5</b>	<b>Varie da documentare analiticamente:</b>		
	allacciamenti, sistemazioni suolo, demolizioni, fondazioni speciali, adeguamento D.M. 14-01-08 (norme antisismiche), paratie, atti notarili, catastali ecc.	€/mq <sub>sc</sub> .....	€ .....
<b>6</b>	<b>Totale capitale investito: 1+2+3+4+5 =</b>	-	€ .....
<b>7</b>	<b>Oneri Finanziari</b>	-	-
	Per convenzionata «agevolata»: <i>max 10% del capitale investito</i>	-	€ .....
	Per convenzionata «ordinaria»: <i>12% oppure se documentato max 20% del capitale investito</i>	-	€ .....
<b>I</b>	<b>Costo totale dell'intervento: I = 6+7 =</b>		€ .....
<b>Iu</b>	<b>Costo unitario x mq Sup. Complessiva : I / Sc =</b>	€/mq <sub>sc</sub> .....	
	<b>RISULTATI del Piano Economico Preventivo</b>		
	Superficie commerciale conv. (S <sub>com</sub> ) [mq <sub>com</sub> ]	-	mq .....
	Numero di box convenzionati pertinenziali (N <sub>box</sub> )	-	n .....
<b>B</b>	Costo unitario box convenzionato: B =	€/box .....	-
<b>Bt</b>	Costo tot. box convenzionati: Bt=BxN <sub>box</sub> =		€ .....
<b>A</b>	Costo tot. commerciale dei soli alloggi: A=I-Bt=		€ .....
<b>P</b>	Costo unitario "commerciale" alloggi: P=A/S <sub>com</sub> =	€/mq <sub>com</sub> .....	-



## 6) Indennità da scioglimento anticipato dagli obblighi convenzionali

I prezzi di rivendita degli alloggi convenzionati successivi alla prima cessione e fino alla scadenza della convenzione, non potranno superare il prezzo stabilito nella stessa, opportunamente rivalutato sulla base dell'indice Istat del costo di costruzione.

Per l'edilizia convenzionata in vendita (sia ordinaria che agevolata), sarà riconosciuta la possibilità, con apposita clausola da inserire nelle singole convenzioni, di "scioglimento anticipato" dai vincoli convenzionali (sia con riferimento al prezzo di trasferimento, che ai requisiti soggettivi degli assegnatari) dopo la prima cessione, trascorsi un **minimo di 10 anni** dall'assegnazione iniziale alle categorie disciplinate dall'articolo 20 della legge 179/1992, come modificata dall'articolo 3 della legge n. 85/1994 ed elencate nell'allegato A della d.g.r. 15 marzo 1994 n. 49344. L'indennità da corrispondere al Comune di Milano, è determinata con i criteri di seguito esposti e comunque non inferiore ai vigenti contributi sul costo di costruzione o all'eventuale quota di oneri risparmiati a suo tempo per urbanizzazioni/monetizzazioni.

La plusvalenza (*P*) ritraibile dalla vendita in regime di libero mercato di un alloggio convenzionato si ricava detraendo dal prezzo medio di mercato (deducibile dalla rilevazione dei prezzi degli immobili della «Borsa Immobiliare di Milano» con riferimento alla data della stipula della convenzione iniziale, nella specifica zona immobiliare in cui è collocato l'alloggio), il prezzo dell'alloggio convenzionato (maggiorato degli importi delle eventuali opere richieste "extracapitolato") risultante dal rogito di prima cessione.

L'indennità di «scioglimento anticipato» dagli obblighi convenzionali (*R*) si ricava moltiplicando la plusvalenza (*P*) per un coefficiente riduttivo (*C*) decrescente con l'aumentare del tempo trascorso e che limita la quota di plusvalenza di spettanza comunale all'incirca alla sola incidenza dell'area, ovvero:

$$R = P \times C$$

Il coefficiente (*C*) riduttivo della plusvalenza è variabile fra un valore massimo pari a 0,33 alla stipula della convenzione, fino ad un valore pari a 0 alla scadenza ventennale.

Tale coefficiente risulta inversamente proporzionale al tempo trascorso sulla base della seguente formula, di seguito tabellata:  $C = (20 - A)/60,606$  dove:

*C* = coefficiente moltiplicativo della plusvalenza;

*A* = anni trascorsi dalla stipula della convenzione

**L'indennità come calcolata con la suddetta formula è ritenuta congrua dal settore proponente la proposta di deliberazione in oggetto**

### 6.1 Tabella dei coefficienti riduttivi per l'indennità di scioglimento anticipato dagli obblighi convenzionali

I valori dei coefficienti riduttivi (*C*) sono tabellati di seguito in funzione degli anni trascorsi dalla stipula della convenzione.



ANNI TRASCORSI dalla stipula della convenzione	Coefficiente riduttivo della "plusvalenza"
0	0,33
1	0,31
2	0,30
3	0,28
4	0,26
5	0,25
6	0,23
7	0,21
8	0,20
9	0,18
10	0,17
11	0,15
12	0,13
13	0,12
14	0,10
15	0,08
16	0,07
17	0,05
18	0,03
19	0,02
20	0,00

## 6.2 Categorie ammesse allo scioglimento anticipato dalle obbligazioni convenzionali

- a) *Trasferimento della residenza*, in comune distante non meno di 50 km dal comune dove è sito l'alloggio, se documentata con certificato di residenza rilasciato dal comune dove è stata trasferita la stessa;
- b) *Trasferimento della sede di lavoro* in comune distante non meno di 50 km dal comune dove è sito l'alloggio, se documentato da certificato rilasciato dal datore di lavoro che attesti il trasferimento dell'attività lavorativa a carattere continuativo per lavoratori dipendenti ovvero dalla copia della dichiarazione di variazione o cessazione e/o inizio di attività, corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che ne attesti la corrispondenza con quella presentata al competente ufficio IVA, per le prestazioni di servizi, l'esercizio di imprese, arti e professioni;
- c) *Riduzione del reddito familiare*, tale da comportare un aumentata incidenza dell'annualità di mutuo a carico dell'interessato, in misura non inferiore al 30%, se documentata attraverso la produzione di documentazione fiscalmente ammissibile;



- d) *Stato di salute incompatibile* con la permanenza nell'alloggio, se documentato con certificazione sanitaria rilasciata dal medico curante;
- e) *Variazione del nucleo familiare*, tale da rendere l'alloggio inadeguato con riferimento ai criteri definiti con la circolare dell'assessore ai ll.pp. ed Edilizia Residenziale 28 novembre 1980, n. 17294, tali per cui si considera adeguato l'alloggio composto di un numero di vani pari a quello dei componenti del nucleo familiare, esclusi i vani accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni), con un massimo di cinque vani, qualunque si, in questo caso, il numero dei componenti del nucleo familiare. Il nucleo familiare è quello risultante dalla certificazione anagrafica;
- f) *Cessione dell'alloggio* o quota di diritto reale sull'alloggio tra coniugi, a seguito di sentenza di separazione legale o di divorzio, se documentata con la produzione dei relativi provvedimenti giurisdizionali in originale o in copia conforme;
- g) *Decesso dell'originario acquirente* o assegnatario dell'alloggio, su istanza degli eredi che risultino da atto di successione in originale o in copia conforme;
- h) *Altri eventuali motivi*, costituenti grave disagio per la famiglia, se documentati attraverso la produzione di idonea documentazione probatoria.

**ESPLICAZIONE DEL CRITERIO DI DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA EX ART. 35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N. 865 E EX ART. 31 COMMI 45, 46, 47, 48 E 49, DELLA LEGGE 23.12.1998 N. 448**

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 in data 2 luglio 2009, esecutiva a far tempo dal 18 luglio 2009, ha approvato le modifiche ai criteri di determinazione dei prezzi di vendita successivi alla prima assegnazione/cessione per le aree convenzionate in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 865/1971 e s.m.i. e per le aree comunali oggetto di cessione in piena proprietà ai sensi dell'articolo 31 legge 448/1998, approvando i meccanismi di calcolo come determinati dal CIMEP con proprie deliberazioni n.9 in data 4 febbraio 2008 e n.55 in data 12 giugno 2008. Nello specifico il provvedimento consiliare succitato prevede il ricorso ai bollettini di rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa immobiliare di Milano o da altri listini ufficiali del settore. Nell'applicazione pratica del meccanismo rivalutativo deliberato si è riscontrato che unica fonte ufficiale di riferimento risulta essere la Borsa immobiliare a far data dal 1/1/1992.

Pertanto non esistendo listini ufficiali da cui desumere ( $v_{ma}$ ), il valore medio unitario commerciale di mercato, con riferimento agli appartamenti nuovi o ristrutturati, dell'immobile al momento della prima assegnazione/cessione, in coerenza con la ratio e i contenuti di cui alla citata deliberazione consiliare n.25/2009, si esplica la seguente formulazione :

per gli immobili in diritto di superficie: il prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione è costituito dall'accumulazione iniziale dei redditi netti potenzialmente ritraibili dal bene negli n anni di residua durata della concessione;



per gli immobili in cui il concessionario ha acquisito la proprietà dell'area: il prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione è costituito dall'attualizzazione del prezzo di analogo bene in regime di libero mercato, attualizzazione operata tenendo conto degli n anni di residua durata del regime trentennale del vincolo.

La capitalizzazione, in entrambi i casi, avviene al tasso ordinariamente ipotizzabile per immobili di edilizia economico-popolare.

Con riferimento invece alle cessioni/assegnazioni avvenute dal 1 gennaio 1992 ad oggi, in considerazione del fatto che gli immobili, al momento della loro realizzazione, risultano inseriti in un contesto non completamente consolidato sotto l'aspetto delle infrastrutture e dei servizi, si ritiene congruo fare riferimento alla seguente formulazione:

$V_{ma}$  è assunto quale valore medio unitario commerciale di mercato (con riferimento agli appartamenti nuovi o ristrutturati del bollettino della Borsa Immobiliare di Milano) dell'immobile al momento della prima assegnazione/cessione, ridotto del 25%, dal momento che la fonte ufficiale di riferimento (Borsa immobiliare di Milano - rilevazione dei prezzi degli immobili) riporta nelle avvertenze a piè pagina che " i prezzi indicati espressi in euro sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e alla ubicazione dell'immobile".

6 / OTT. 2009

**Il Direttore del Settore**  
**Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali.**  
*Arch. Franco Zinna*



**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
SETTORE VALORIZZAZIONE AREE COMUNALI E NON COMUNALI**

**OGGETTO : ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DI SETTORE RELATIVA AI REQUISITI  
SOGGETTIVI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE IN VENDITA/CESSIONE  
AGEVOLATA E/O IN LOCAZIONE AGEVOLATA**

ALLEGATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA DELIBERAZIONE  
CONSILIARE AVENTE AD OGGETTO: "CRITERI ED INDIRIZZI PER LA DISCIPLINA  
DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA  
CONVENZIONATA (ORDINARIA ED AGEVOLATA), CON PARTICOLARE  
RIFERIMENTO AI PREZZI DI VENDITA, AI CANONI DI LOCAZIONE ED AI REQUISITI  
SOGGETTIVI PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA".  
(in atti PG 475948 del 22.06.2009)

Si attesta la conformità dei requisiti indicati nella deliberazione in oggetto previsti per gli  
assegnatari di tutte le tipologie di edilizia convenzionata in social housing alle disposizioni di  
legge e ai regolamenti vigenti in materia.

**6 / OTT. 2009**

**Il Direttore del Settore**

**Valorizzazione aree comunali e non comunali**

Arch. Franco Zinna





FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

Criteri ed indirizzi per la disciplina degli accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata (ordinaria ed agevolata), con particolare riferimento ai prezzi di vendita, ai canoni di locazione ed ai requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale convenzionata. Il provvedimento non comporta spesa.  
PG: 475948 del 22/06/2009

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

*ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*

**Favorevole**



N.B. provvedimento ritenuto senza riflessi contabili  
(sbarrare quando ne ricorrano i presupposti)

**IL DIRETTORE DI SETTORE**

Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali  
arch. Franco Zinna

Data \_\_\_\_\_

**D.C. Finanza, Patrimonio e Bilancio**

Settore

Servizio

Ufficio

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE N.**

**DEL**

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000*



**Favorevole**



**Non dovuto** (in quanto la proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata)



**Contrario per i seguenti motivi**

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Data \_\_\_\_\_

**PARERE DI LEGITTIMITA'**

(nota sindacale prot. N. 1078010/97 del 30.06.1997)

**Favorevole**

Data

30 OTT 2009

**IL SEGRETARIO GENERALE**

30 OTT 2009

