

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE.

- In data 6 luglio 2004 presso il notaio Dario Cortucci è stata sottoscritta la Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "PII via Guido Rossa – via Roma" in Comune di Buccinasco secondo i disposti della L.R. 12 aprile 1999 n. 9 e s.m.i. e della Legge 5 gennaio 2001 n. 1;
- la Convenzione di cui sopra è stata adottata, contro dedotta e definitivamente approvata dal Consiglio Comunale nella seduta dell'11 maggio 2004 con D.C.C. n. 16/2004;
- Il Titolo II della Convenzione medesima disciplina l'individuazione, la vendita e la locazione degli interventi di edilizia convenzionata.
- L'art. 13 della Convenzione individua specificatamente, nell'elaborato allegato all'atto medesimo (Sub "E"), le unità residenziali da realizzarsi in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, da proporre in vendita od in locazione.

VISTA la comunicazione della COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI (Prot. Gen. n. 16853 del 15.10.2009) con la quale la richiedente proponeva modifiche da apportare alla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "PII via Guido Rossa – via Roma) stipulata il 6 luglio 2004 Rep. N. 9985 Raccolta n. 3844 (registrata a Milano il 13 luglio 2004 al n. 5307 – Serie 1).

VISTA la comunicazione della COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI (Prot. Gen. 5308 del 26.03.2010) con la quale la richiedente riconfermava la proposta, formulando condizioni integrative, per addivenire alle modifiche da apportare alla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "PII via Guido Rossa – via Roma" stipulata il 6 luglio 2004 Rep. N. 9985 Raccolta n. 3844 (registrata a Milano il 13 luglio 2004 al n. 5307 – Serie 1) con il mantenimento di un'ulteriore periodo di disponibilità per le locazioni convenzionate:

DATO ATTO che la COOPERATIVA EDIFICATRICE FERRUCCIO DEGRADI aveva acquistato le aree in oggetto della richiesta pro indiviso con la Cooperativa Milano Sud Ovest, che ha rilasciato ampia liberatoria al riguardo.

CONSIDERATO che le variazioni proposte riguardano:

1. Trasferimento in proprietà del Comune di Buccinasco di n. 3 appartamenti di diversa superficie (grande – media – piccola) destinati ad incrementare il patrimonio disponibile destinato ad essere utilizzato ad accogliere casi sociali con preferenza a famiglie con presenza di disabili/numerosi/coppie anziane;
2. La conferma per i restanti n. 28 appartamenti della proposta di affitto alle condizioni e requisiti previsti nella Convenzione originaria con previsione di adeguamento ISTAT del parametro ISEE, fino a sei mesi dalla data di modifica della Convenzione medesima;
3. Correzione del punto d) dell'art. 17 della Convenzione relativo al requisito soggettivo per la locazione riguardante l'indicatore ISEE (cfr.) *"d) di avere un indicatore ISEE pari a € 28.000,00"*, sostituendolo con il seguente *"d) di avere un indicatore ISEE non superiore a € 28.000,00 aggiornato ISTAT alla data di stipula della modifica della Convenzione"*.

4. Pubblicità sui periodi locali, territoriali e di settore – cartacei e on line - per giorni 60, riguardo alla proposta di cui al punto 2. per raggiungere i soggetti previsti nella Convenzione originaria. Pubblicità a cura della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi da trasmettere all'Amministrazione Comunale.
5. A scadere del termine di cui al punto 2. (sei mesi), modificazione del regime giuridico degli appartamenti rimasti sfitti da “locazione a prezzo convenzionato” nella seguente forma e porzione:
 - 25 per cento degli appartamenti in “locazione a canone sociale”;
 - 25 per cento degli appartamenti in “locazione a canone concordato”;
 - 40 per cento degli appartamenti “in vendita a prezzo convenzionato”;
 - 10 per cento degli appartamenti in “vendita a prezzo libero di mercato”.
6. L'impegno della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi a trasmettere all'Amministrazione Comunale copia delle domande dei richiedenti l'affitto con la relativa certificazione ISEE;
7. Correzione del punto d) dell'Art. 16 relativo al requisito soggettivo per la vendita riguardante l'indicatore ISEE (cfr.) “d) *di avere un indicatore ISEE non superiore ad € 45.000,00*, sostituendolo con il seguente: “d) *di avere un indicatore ISEE non superiore a € 45.000,00 aggiornato ISTAT alla data della stipula della modifica della Convenzione*”.

PRESO ATTO che tali proposte sono derivate principalmente dalla mancanza di richieste di affitto per unità immobiliari inizialmente individuate in Convenzione a regime di locazione a così detto a “canone moderato” (vedasi a tale riguardo l'Art. 15 della Convenzione originaria PII via Guido Rossa) e dalla conseguente opportunità di non privare della possibile fruizione di tali alloggi già realizzati a una ulteriore generalità di potenziali utilizzatori.

CONSIDERATO che gli alloggi di cui trattasi sono ultimati e attualmente inutilizzati per mancanza di richieste di affitto alle condizioni convenzionali.

VISTA la relazione del Comitato Direttivo ANCI del 4 marzo 2010 – punto n. 4 dell'o.d.g. *Documento sulle politiche per la casa* (documento allegato al presente atto).

VISTO il progetto esecutivo di recupero dell'edificio residenziale pubblico – Via Privata Pasin, mediante il quale l'Amministrazione Comunale, al fine di rispondere al fabbisogno abitativo nel proprio territorio, ha già aderito al Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 “Programma Regionale Emergenza Casa” prevedendo la realizzazione di un edificio su quattro piani abitabili oltre al piano piloti, di n. 10 alloggi da proporre in locazione a canone sociale, che va nel senso ed incrementa la ricerca di una soluzione del problema abitativo per le fasce a minor reddito.

VISTO la volontà dell'Amministrazione di favorire il più elevato tasso di integrazione tra i diversi ceti sociali garantendo un mix definito di potenziali utilizzatori.

VISTO che le variazioni proposte determinerebbero un nuovo Piano Economico Finanziario con sostanziali modificazioni al quadro economico dell'operazione edilizia iniziale ed approvata in Convenzione, a favore dell'operatore.

CONSIDERATO che a fronte della favorevole variazione economica si propone all'operatore la corresponsione al Comune di Buccinasco della somma di € 500.000,00 (cinquecentomila).

RITENUTE valide e motivate, nell'interesse dei soggetti di cui all'originaria convenzione, le richieste di modifiche convenzionali proposte, sia perché sembra mancare l'utenza alla quale era

preordinato l'anzidetto convenzionamento e sia perché l'Amministrazione Comunale immetterebbe sul mercato una ulteriore quota di edilizia in vendita a prezzi convenzionati ed introiterebbe una somma ragguardevole con la quale, in questo delicato momento di finanza pubblica, potrà rendere disponibile ad interventi di carattere sociale e/o realizzare opere di interesse pubblico.

RITENUTO quindi di approntarsi a modificare la Convenzione in argomento come di seguito specificato:

1. Trasferire in proprietà del Comune di Buccinasco di n. 3 appartamenti di diversa superficie (grande – media – piccola) destinati ad incrementare il patrimonio disponibile destinato ad essere utilizzato ad accogliere casi sociali con preferenza a famiglie con presenza di disabili/numerosi/coppie anziane;
2. confermare per i restanti n. 28 appartamenti della proposta di affitto alle condizioni e requisiti previsti nella Convenzione originaria con previsione di adeguamento ISTAT del parametro ISEE, fino a sei mesi dalla data di modifica della Convenzione medesima;
3. Correzione del punto d) dell'art. 17 della Convenzione relativo al requisito soggettivo per la locazione riguardante l'indicatore ISEE (cfr.) *“d) di avere un indicatore ISEE pari a € 28.000,00”*, sostituendolo con il seguente *“d) di avere un indicatore ISEE non superiore a € 28.000,00 aggiornato ISTAT alla data di stipula della modifica della Convenzione”*.
4. Pubblicità sui periodi locali, territoriali e di settore – cartacei e on line - per giorni 60, riguardo alla proposta di cui al punto 2. per raggiungere i soggetti previsti nella Convenzione originaria. Pubblicità a cura della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi da trasmettere all'Amministrazione Comunale.
5. Allo scadere del termine di cui al punto 2. (sei mesi), fermo restando l'onere a carico dell'operatore a corrispondere al Comune di Buccinasco la somma di 500.000,00, modificazione del regime giuridico degli appartamenti rimasti sfitti da “locazione a prezzo convenzionato” nella seguente forma e porzione:
 - 25 per cento degli appartamenti in “locazione a canone sociale”;
 - 25 per cento degli appartamenti in “locazione a canone concordato”;
 - 40 per cento degli appartamenti “in vendita a prezzo convenzionato”;
 - 10 per cento degli appartamenti in “vendita a prezzo libero di mercato”.
6. L'impegno della Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi a trasmettere all'Amministrazione Comunale copia delle domande dei richiedenti l'affitto con la relativa certificazione ISEE;
7. Correzione del punto d) dell'Art. 16 relativo al requisito soggettivo per la vendita \ riguardante l'indicatore ISEE (cfr.) *“d) di avere un indicatore ISEE non superiore ad € 45.000,00*, sostituendolo con il seguente: *“d) di avere un indicatore ISEE non superiore a € 45.000,00 aggiornato ISTAT alla data della stipula della modifica della Convenzione”*.
8. Corresponsione da parte dell'operatore, di un importo pari a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) da versare all'Amministrazione Comunale per il 50% alla data di stipula notarile della modifica della convenzione e per il restante 50% a 12 mesi dalla data della medesima; qualora non venga provveduto al pagamento del saldo nel termine sopraindicato, applicazione delle maggiorazioni di cui all'Art. 42 del D.P.R. 380/2001.
9. Spese e tasse della convenzione a carico della Cooperativa richiedente.

CONSIDERATO che, da una verifica tra le previsioni della Convenzione 06.07.2004 Rep. N. 9985 e quanto già realizzato, la Cooperativa risulta essere l'unico soggetto a cui carico era prevista l'attuazione dell'edilizia in locazione convenzionata, per cui la stessa è titolata ad avanzare al Comune la proposta di modifiche di cui ai precedenti capoversi, vista anche la lettera liberatoria prodotta dalla Coop. Ed. Milano Sud.

RITENUTO che la proposta avanzata non si configuri come variante urbanistica del P.I.I., ma unicamente come variante convenzionale, per cui non necessita di approvazione in duplice lettura, anche in considerazione del fatto che non vengono modificati i parametri di cui all'art. 14, 12° c., prodotta dalla Coop. Ed. Milano Sud Ovest.

Visti altresì gli allegati pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Sentiti gli interventi dei consiglieri comunali.

Atteso che il testo integrale della discussione sarà successivamente qui unito a seguito di trascrizione del nastro magnetico.

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Con la seguente votazione palese:

Consiglieri presenti	n.
Consiglieri votanti	n.
Consiglieri non votanti	n.
Voti favorevoli	n.
Voti contrari	n.
Astenuti	n.

DELIBERA DI

Impegnare la Giunta Comunale a perseguire gli obiettivi di modifica della Convenzione indicati nella presente deliberazione definendo l'intesa con la Cooperativa Edificatrice Ferruccio Degradi riproponendo all'approvazione dello stesso Consiglio il testo della nuova Convenzione.