

Serie Ordinaria n. 26 - Martedì 27 giugno 2017

D.g.r. 21 giugno 2017 - n. X/6757

Accordo di Programma «PRU Q.re Ex Incis» in comune di Pieve Emanuele (MI) approvato con d.p.g.r. n. 8318 del 22 settembre 2003, integrato con d.p.g.r. n. 6368 del 13 giugno 2007 e successivamente integrato dai collegi di vigilanza del 4 giugno 2008, del 11 marzo 2009, del 18 dicembre 2012 e del 11 aprile 2017. Ridefinizione del cofinanziamento regionale, anche attraverso un intervento di housing sociale per la riqualificazione urbana dell'area ex-empamp in via dei Tulipani in comune di Pieve Emanuele (MI)

LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Vista la legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 «Programmazione negoziata regionale»;

Richiamato l'art. 1, 1° e 2° comma della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30;

Visto il d.p.g.r. 22 maggio 2003 n. 8318 di approvazione dell'Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area ex-Enpamp di via dei Tulipani, in Comune di Pieve Emanuele, al fine di prevedere l'inserimento di nuovi interventi di edilizia residenziale, sottoscritto da Regione Lombardia, Comune di Pieve Emanuele e Aler Milano;

Richiamata la delibera della Giunta regionale n. VII/19613 del 26 novembre 2004 di approvazione del «Programma annuale 2005 di attuazione del PRERP 2002-2004», nella quale si prevedeva di utilizzare un importante compendio immobiliare di proprietà E.N.P.A.M. in comune di Pieve Emanuele per realizzare 375 alloggi a canone sociale, mettendo a tal fine a disposizione di ALER Milano un cofinanziamento di euro 41.435.200,00 e prevedendo altresì la possibilità per ALER di acquistare e rivendere a terzi la quota di immobili a destinazione residenziale, e la quota residua di destinazione direzionale non utilizzata per l'E.R.P. senza richiedere contributi alla Regione, eventualmente costituendo apposita società di scopo;

Considerato che con d.g.r. n. 8/1091 del 16 novembre 2005 Regione Lombardia ha autorizzato Aler Milano alla costituzione della Società «Asset S.r.l. - Aler Milano Iniziative e Sviluppo», con lo scopo principale di valorizzare il patrimonio acquisito dall'ENPAM;

Visto il d.p.g.r. n. 6368 del 13 giugno 2007 di approvazione dell'atto integrativo all'Accordo di Programma unitamente ai relativi allegati, sottoscritto da Regione Lombardia, Comune di Pieve Emanuele, Aler Milano e per adesione da ASSET Milano, in data 10 maggio 2007;

Preso atto che con d.d. n. 6504 del 15 giugno 2007 si è provveduto ad una prima liquidazione ad Aler Milano per un importo pari a euro 8.578.594,90 per l'acquisto delle aree;

Considerato che il Collegio di Vigilanza nella seduta del 04 giugno 2008 ha deciso di approvare:

- l'adesione all'Accordo di Programma in oggetto di Infrastrutture Lombarde s.p.a.;
- l'integrazione all'Accordo di Programma;
- lo schema di Convenzione tra ALER Milano, Asset e Infrastrutture Lombarde in attuazione dei contenuti dell'Accordo;

Preso atto che con d.d. n. 12940 del 12 novembre 2008 si è provveduto ad una seconda liquidazione ad Aler Milano per un importo pari a euro 1.900.000,00 a copertura degli oneri di urbanizzazione II° e monetizzazioni a favore del Comune di Pieve Emanuele e compensi a Infrastrutture Lombarde Spa per la redazione del masterplan;

Vista la d.g.r. n. VII/9062 del 4 marzo 2009 con la quale veniva rideterminato il cofinanziamento regionale a favore di Aler Milano, in euro 36.356.223,50, dei quali euro 31.288.230,50 a fondo perduto per l'acquisto delle aree e per la realizzazione di circa 375 alloggi di e.r.p. ed euro 5.067.993,00 quale anticipazione, da restituire secondo modalità e tempi da definirsi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto di e.r.p.;

Considerato che il Collegio di Vigilanza nella seduta del 11 marzo 2009 ha approvato e sottoscritto l'atto aggiuntivo all'Accordo di Programma «Schema di atto integrativo e modificativo della Convenzione di attuazione dell'Accordo di Programma «P.R.U. quartiere ex-Incis» congiuntamente al prospetto del cofinanziamento regionale a favore dell'intervento e.r.p. e suo cronoprogramma;

Considerato inoltre che nel corso degli anni, anche per effetto del susseguirsi di diverse Amministrazioni, il planivolumetrico e le

opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del PRU hanno subito diversi aggiornamenti e ridefinizioni, nei limiti delle prerogative e competenze del Collegio di Vigilanza, attribuite dall'art. 6 della l.r. n. 2/2003;

Preso atto che il Collegio di Vigilanza ha assunto le seguenti decisioni, nelle proprie sedute:

- 8 novembre 2010 la definizione delle tempistiche e modalità di demolizione di quattro torri presenti sull'area di Aler Milano e oggetto di successivo intervento di e.r.p.;
- 21 giugno 2011 l'approvazione del nuovo planivolumetrico relativo all'intervento di e.r.p. su area di proprietà Aler Milano in Via delle Rose;
- 17 ottobre 2012 l'approvazione della versione definitiva del masterplan;
- 18 dicembre 2012 l'approvazione della pubblicazione della gara per l'affidamento, tramite appalto integrato complesso, per la realizzazione di tre delle quattro corti di e.r.p. in locazione a canone sociale e a canone moderato per un importo di euro 18.089.391,97 liquidate ad Aler nel 2013, dando atto che l'importo pari ad euro 1.632.000,00 disponibile per la realizzazione della quarta corte in locazione con «patto di futura vendita» veniva temporaneamente accantonato;

Preso atto che con d.d. n. 10170 del 13 novembre 2012 si è provveduto ad una terza liquidazione ad Aler Milano per un importo pari a euro 1.088.243,63 a copertura dei costi per la demolizione delle quattro torri direzionali presenti sull'area di Aler Milano, in attuazione della decisione del Collegio di Vigilanza dell'8 novembre 2010;

Richiamata inoltre la comunicazione in data 28 gennaio 2014 con la quale l'Ispsa ha comunicato ad Aler Milano di aver disposto la revoca della gara di appalto in autotutela, a seguito della nota di Aler del 13 gennaio 2014 di non procedere alla conclusione della procedura della gara di appalto per la realizzazione dell'e.r.p., in considerazione della difficile situazione economica finanziaria dell'Azienda;

Preso atto che il Collegio di Vigilanza nella propria seduta del 6 novembre 2014 ha deciso di approfondire la situazione economica finanziaria tra Regione Lombardia e Aler Milano rispetto al finanziamento concesso ad Aler Milano di euro 18.089.391,97 per la realizzazione delle 3 (tre) corti di e.r.p. oltre a impegnare Comune, Asset e Aler Milano ad affrontare il tema della sicurezza delle aree predisponendo un impianto di videosorveglianza;

Visto il Piano di Risanamento di Aler Milano approvato con d.g.r. n. X/2835 del 5 dicembre 2014 che evidenzia la situazione di difficoltà finanziaria di Aler Milano e prevede la restituzione delle risorse anticipate da Regione Lombardia con riferimento agli Accordi di Programma di Pieve Emanuele e Quartiere Zama/Salomone secondo modalità definite da Regione Lombardia;

Preso atto inoltre che il Collegio di Vigilanza nella propria seduta del 3 novembre 2015 ha deciso di:

- procedere al recupero delle risorse anticipate pari a euro 18.089.391,97, così come previsto dal Piano di Risanamento sopra richiamato;
- impegnare Comune, Aler Milano e Asset a sostenere congiuntamente i costi di realizzazione dell'impianto di videosorveglianza delle aree;

Preso atto che con successivo decreto dirigenziale n. 1060 del 17 febbraio 2016, Regione Lombardia ha definito le modalità per il recupero del cofinanziamento anticipato ad Aler Milano pari a euro 18.089.391,97 oltre a quello di Zama/Salomone, per un totale di euro 24.551.858,00, comprensivo di interessi legali, da restituire in cinque quote annuali, e verificato che nel mese di ottobre 2016 Aler Milano ha provveduto a restituire la prima quota di euro 4.890.827,00;

Richiamata la Segreteria Tecnica del 26 settembre 2014 dove veniva evidenziato, anche a seguito del Protocollo di Intesa sottoscritto il 15 luglio 2014 approvato con d.g.r. n. X/1979 del 20 giugno 2014, l'interesse del Fondo Immobiliare di Lombardia per un possibile sviluppo progettuale di housing sociale sul 50% di aree di proprietà di Aler Milano;

Preso atto che il Collegio di Vigilanza nelle proprie sedute ha assunto le seguenti decisioni:

- 3 novembre 2015 di avviare un approfondimento con il Fondo Immobiliare di Lombardia per verificare la possibilità di sviluppare un intervento di housing sociale su parte dell'area di proprietà di Aler Milano;
- 8 marzo 2016 di proseguire nelle valutazioni relative ad av-

viare una proposta di intervento tramite il Fondo Immobiliare Lombardia, e di procedere ad una rivisitazione e aggiornamento del piano generale delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

Accertato che la fattibilità dell'intervento di housing sociale sull'area di Aler Milano è stata condivisa e supportata anche dal parere giuridico del 14 aprile 2016 nel quale veniva chiarito che l'area oggetto dell'Accordo ricade nell'ambito di applicazione indicato dalla legge n. 80/2014, dell'art. 10, comma 10/bis, rendendo quindi possibile l'ipotesi di valorizzazione di parte dell'area, attraverso il ricorso al sistema dei fondi immobiliari a condizione che vengano mantenuti i vincoli di destinazione previsti dalle norme di finanziamento;

Verificato inoltre che anche la l.r. n. 24/2014, art. 14, comma 8/bis, stabilisce che in vigore del piano straordinario di vendite, Aler Milano, al fine di favorire la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, può ricorrere ai fondi comuni di investimento;

Verificato che nel corso della Segreteria tecnica del 14 aprile 2016 è stata confermata la possibilità di mantenere l'assegnazione a suo tempo prevista del finanziamento di euro 1.632.000,00 (art. 10, comma 10 bis, legge n. 80/2014), per la realizzazione di un intervento attraverso il sistema dei fondi in locazione con patto di futura vendita, accertando che le demolizioni hanno di fatto determinato l'inizio dei lavori e che pertanto trattasi di completamento, ai sensi del citato art. 10 l.n. 80/2014;

Richiamate inoltre le Segreterie Tecniche del 4 novembre 2010 e del 29 novembre 2016 e i Collegi di Vigilanza in data 4 novembre 2010 e 20 dicembre 2016, nelle quali si conferma che a seguito delle verifiche urbanistiche e giuridiche operate con le Direzioni competenti, le modifiche planivolumetriche contenute negli aggiornamenti dei masterplan di intervento, non hanno alterato il perimetro dell'Accordo, le caratteristiche tipologiche, le capacità edificatorie, le destinazioni d'uso, le previsioni del P.G.T. comunale, escludendo quindi il ricorso alla procedura di una nuova approvazione dell'Accordo di Programma secondo le procedure previste dalla legge, ma autorizzate dal Collegio ai sensi della l.r. n. 2/2003, art 6, comma 9;

Visto altresì che il Collegio di Vigilanza del 20 dicembre 2016 ha deciso di:

- approvare l'aggiornamento del masterplan, che non ha comportato modifiche agli impegni primari (nuovi perimetri, nuove volumetrie, ...);
- approvare la previsione all'interno del comparto di proprietà Aler Milano di un intervento di housing sociale (RP2 per 16.200 mq di s.l.p.) su 50% dell'area di Aler Milano, che ha in dotazione il finanziamento disponibile di euro 1.632.000,00 per la realizzazione di un intervento residenziale di mq. 7.191,00 di superficie commerciale, in locazione con patto di futura vendita;
- assentire alla ridefinizione del finanziamento di euro 5.067.993,00 già disposto a favore di Aler Milano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto di e.r.p., a favore di un intervento destinato a servizio abitativo pubblico sulla restante 50% di area dell'Aler, con le modalità del fondo perduto;

Visto inoltre il Collegio di Vigilanza che nella seduta del 11 aprile 2017 ha deciso di:

- approvare lo schema del «2° atto integrativo alla Convenzione di attuazione dell'Accordo di Programma «PRU quartiere ex INCIS» in Pieve Emanuele» (sottoscritta il 1 luglio 2008 così come integrata in data 1 marzo 2012);
- approvare il «cronoprogramma» per l'esecuzione di tutte le attività previste dall'Accordo e delle relative opere di urbanizzazione previste;
- specificare che l'intervento di housing sociale da sviluppare sul 50% dell'area di Aler Milano, approvato nella precedente seduta del Collegio del 20 dicembre 2016, che si avvale del finanziamento di euro 1.631.997,00 per garantire la realizzazione di un intervento residenziale di mq. 7.191,00 di superficie complessiva commerciale, è da considerarsi prioritariamente destinato alla locazione con patto di futura vendita, ovvero, nel caso di difficoltà di assorbimento da parte del mercato, destinato alla locazione;
- approvare la relazione tecnico-illustrativa, con valenza di capitolato prestazionale, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al computo parametrico definito nelle tavole 17) del masterplan già approvato nella precedente seduta del 20 dicembre 2016;

Preso atto che rispetto alla dotazione delle risorse individuate con la d.g.r. n. 9062/2009, ad oggi risulta essere non ancora utilizzato l'importo di euro 6.699.993,00, come meglio indicato nella seguente tabella:

Finanziamento concesso con d.g.r. 9062/2009	euro	euro
realizzazione di circa 375 alloggi di e.r.p.	31.288.230,50	
realizzazione opere urbanizzazione comparato e.r.p.	5.067.993,00	
Totale	36.356.223,50	36.356.223,50
Liquidazioni a favore di Aler Milano	euro	euro
1° liquidazione per l'acquisizione delle aree	8.578.594,90	
2° liquidazione per la copertura degli oneri di urbanizzazione II° e monetizzazioni a favore del Comune di Pieve Emanuele e compensi a Ilspa Spa per la redazione del masterplan;	1.900.000,00	
3° liquidazione per la demolizione delle 4 torri direzionali	1.088.243,63	
sommato	11.566.838,53	
liquidazione a favore Aler Milano n. 750 del 15 febbraio 2013, a sostegno della realizzazione di 3 corti a «canone sociale» e «canone moderato»	18.089.391,97	(*)
(*) già oggetto di accertamento con d.d. n. 1060 del 17 febbraio 2016 e oggetto di piano di rientro		
Totale	29.656.230,50	29.656.230,50
Risorse		6.699.993,00

Verificato che il Collegio di Vigilanza nelle ultime sedute del 20 dicembre 2016 e 11 aprile 2017 ha deciso di dare nuovo impulso allo sviluppo della riqualificazione e valorizzazione delle aree di Aler Milano e di Asset, ed in particolare di avviare quanto prima un intervento di housing sociale attraverso il ricorso al sistema dei fondi immobiliari nonché realizzare un intervento di e.r.p. (ora servizi abitativi pubblici l.r. n.16/20016), come da tabella seguente:

Risorse assegnate dal Collegio di Vigilanza con decisioni del 20 dicembre 2016 e del 11 aprile 2017 a:	euro
intervento di Housing sociale su 50% dell'area di Aler per la locazione con patto di futura vendita (8 anni), ovvero in caso di difficoltà, in locazione 12 anni	1.632.000,00
realizzazione di un intervento di e.r.p. (ora s.a.p. l.r. 16/2016) a cura di Aler sulla restante area di proprietà	5.067.993,00
Totale	6.699.993,00

Ritenuto necessario precisare le condizioni di utilizzo delle risorse pari a euro 1.632.000,00 confermate ad Aler per un intervento di housing sociale sul 50% di aree di sua proprietà, attraverso il ricorso al sistema dei fondi immobiliari ai sensi della legge n. 80/2014, che risultano in linea con la fonte di finanzia-

Serie Ordinaria n. 26 - Martedì 27 giugno 2017

mento previste e con la normativa nazionale e regionale di riferimento vigente;

Verificato che l'importo di euro 6.699.993,00, trova copertura nei seguenti capitoli:

- 8.02.203.8195 per euro 5.349.451,51;
- 8.02.203.6869 per euro 1.350.541,49;

A voti unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di confermare le decisioni adottate nel corso del tempo dal Collegio di Vigilanza nelle sedute sopra indicate, con particolare riferimento alle ultime decisioni assunte il 20 dicembre 2016 e 11 aprile 2017, finalizzate a dare nuovo impulso allo sviluppo della riqualificazione e valorizzazione delle aree di Aler Milano e di Asset, ed in particolare ad avviare quanto prima un intervento di housing sociale attraverso il ricorso al sistema dei Fondi immobiliari nonché realizzare un intervento di e.r.p. (ora servizi abitativi pubblici l.r. n.16/20016), sulle aree di proprietà Aler Milano;

2. di rideterminare il cofinanziamento regionale pari a euro 6.699.993,00 a favore di AlerMilano, per la valorizzazione delle aree secondo la seguente tabella:

Risorse assegnate dal Collegio di Vigilanza con decisioni del 20 dicembre 2016 e del 11 aprile 2017 a:	euro
intervento di Housing sociale su 50% dell'area di Aler per la locazione con patto di futura vendita (8 anni), ovvero in caso di difficoltà, in locazione 12 anni	1.632.000,00
realizzazione di un intervento di e.r.p. (ora s.a.p. l.r. 16/2016) a cura di Aler sulla restante area di proprietà	5.067.993,00
<i>Totale</i>	6.699.993,00

3. di stabilire che la copertura finanziaria dell'importo indicato al precedente punto 2) è garantita dai seguenti capitoli del bilancio di esercizio 2018:

- per l'importo di euro 1.632.000,00 suddiviso in euro 1.350.541,49 sul capitolo 8.02.203.6869 ed euro 281.458,51 sul capitolo 8.02.203.8195;
- per l'importo di euro 5.067.993,00 sul capitolo 8.02.203.8195;

4. di definire le condizioni di utilizzo delle risorse pari a euro 1.632.000,00, per un intervento di housing sociale sul 50% di aree di proprietà di Aler Milano, attraverso il ricorso al sistema dei Fondi immobiliari ai sensi della legge n. 80/2014, che può essere in locazione con patto di futura vendita o in locazione a termine come di seguito riportato:

INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE DA AVVIARE SUL 50% DELL'AREA DI ALER MILANO			
Finanziamento disponibile		euro	1.632.000,00
Tipologia	l o c a z i o n e con patto di futura vendita	anni	8
	o in locazione a termine	anni	12
Superficie commerciale	almeno pari a	m2	7.191,00
Canone locativo annuo	massimo	valore convenzionale alloggio	4,5% (escluse imposte di legge)
Rivalutazione canone di locazione	in base ai valori ISTAT	max	75%
Reddito (d.d. n.1519 del 14 febbraio 2017)	massimo	euro	45.042,00

Anticipo nel caso di locazione con patto di futura vendita	compreso	valore convenzionale alloggio	da 5% a 10%
Prezzo di vendita	massimo	euro/m2	1750,00 (escluse imposte di legge)

5. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 23, 26 e 27 del d.lgs. 33/2013;

6. di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e sul sito web di Regione Lombardia.

Il segretario: Fabrizio De Vecchi