

N. 555 della Circolare

DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E  
ATTUAZIONE P.R.  
SETTORE PROGRAMMAZIONE EDILIZIA ABITATIVA  
  
SETTORE URBANISTICA

OGGETTO: Modifica dei criteri per la disciplina degli accordi convenzionali relativi alla superficie residenziale nell'ambito delle convenzioni attuative di interventi di recupero.

R E L A Z I O N E

G.M. del 12/5/2000

On.le Consiglio Comunale,

con deliberazione in data 24.10.1988, n. 1336, il Consiglio Comunale ha approvato - modificando i precedenti - i criteri attualmente vigenti per la definizione delle convenzioni speciali nelle zone di recupero ai sensi dell'art. 32 della legge 5.8.1978, n. 457.

Detti criteri sono stati coordinati in un testo organico definitivo, che ha recepito gli emendamenti approvati dal Consiglio Comunale nella stessa seduta del 24.10.1988, approvato dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 7739, assunto in data 2.11.1988 ai sensi dell'art. 140 del T.U.L.C.P. 4.2.1915, n. 148, successivamente ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 6.7.1989, n. 495.

Con i provvedimenti sopra richiamati, le tipologie di convenzionamento esperite dall'Amministrazione Comunale a partire dall'anno 1982 - e tuttora utilizzate sono state ricondotte a quattro fattispecie:

- 1) 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;
- 2) convenzione ai sensi dell'art. 28 della citata legge n. 457/1978, con cessione gratuita al Comune di una quota delle abitazioni recuperare;
- 3) convenzione ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10 con cooperative a proprietà divisa o indivisa, con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione relativi agli alloggi recuperati;
- 4) convenzioni per stabili mono o bifamiliari, con determinazione dei prezzi di vendita nei casi di non utilizzo personale del fabbricato.

### **CONVENZIONE SPECIALE ART. 32 L. 457/1978**

In relazione alla netta prevalenza di opzioni espresse dagli operatori a favore della prima tipologia di convenzionamento, con i provvedimenti consiliari sopra citati è stato altresì approvato lo schema di convenzione-tipo per la disciplina degli aspetti contrattuali previsti dall'art. 32, ultimo comma, della legge n. 457/1978 secondo le modalità sinteticamente sotto specificate.

A) Quota di alloggi da vincolare alla locazione: da determinare entro una fascia di oscillazione dal 15% al 30% dell'intera superficie lorda di pavimento oggetto del programma di recupero in rapporto alla presenza di funzioni diverse dalla residenza, alla realizzazione di autorimesse e in relazione ai valori immobiliari dell'ambito urbano in cui è localizzato il complesso immobiliare. E' riconosciuta l'ammissibilità, con adeguata motivazione, di quote diverse, in diminuzione o in aumento.

B) Categorie di conduttori: garanzia di priorità agli inquilini presenti nello stabile da recuperare. In via subordinata, è stabilito che i conduttori debbano essere scelti dalla proprietà nell'ambito delle seguenti categorie:

- I) nuclei familiari perseguiti da ordinanza esecutiva di sfratto, salvo che per morosità, da scegliersi nell'ambito di elenchi di nominativi forniti dal Comune sulla base delle proposte di assegnazione a equo canone formulate dalla Commissione Comunale Assegnazione Alloggi;
- II) famiglie di pensionati o con presenza di handicappati;
- III) giovani coppie.

C) Canone di locazione: da determinare ai sensi della legge 27.7.1978, n. 392 e successive modificazioni, salva l'applicazione del canone determinato ai sensi della L.R. n. 91-92/1983 a favore delle famiglie di pensionati o con presenza di handicappati.

D) Tutela degli inquilini esistenti titolari di regolare contratto di locazione ad uso abitazione, ancorchè scaduto:

- non esecuzione dei provvedimenti di sfratto;
- ricollocazione temporanea con soluzioni alloggiative adeguate, per il periodo necessario alla esecuzione degli interventi edilizi, ad un canone non superiore a quello corrisposto nell'alloggio da recuperare;
- ricollocazione definitiva nello stabile recuperato, con garanzia di priorità nella locazione degli alloggi convenzionati.

E) Durata del convenzionamento: 16 anni dalla data di ultimazione dell'intervento edilizio.

I criteri di cui si tratta prevedono che l'impegno di rialloggiare i precedenti inquilini ad equo canone o, nel caso di famiglie di pensionati o con presenza di handicappati, al canone determinato ai sensi della LR. n. 91-92/1983, possa sostituire gli obblighi sopra descritti, a condizione che la relativa impegnativa di convenzionamento venga sottoposta al preventivo esame della Commissione Consiliare Urbanistica. Tale forma di convenzionamento, evidentemente prevista per gli interventi relativi ad immobili con rilevante presenza di inquilinato, non è mai stata concretamente applicata.

In seguito all'adozione dei criteri sopra specificati, l'Amministrazione Comunale ha stipulato n. 18 convenzioni attuative di piani di recupero, per un totale di n. 122 alloggi riservati alla locazione, i quali si sono aggiunti ai n. 595 alloggi oggetti delle n. 61 convenzioni sottoscritte ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/1978 in base ai precedenti criteri.

I criteri attualmente vigenti sono stati altresì assunti come base per la definizione delle convenzioni attuative dei programmi integrati di recupero ai sensi della L.R. 2.4.1990 n. 23, nei casi in cui le singole proprietà hanno optato per la tipologia di convenzionamento concernente il mantenimento in locazione di una quota di alloggi pari al 25% dell'intera s.l.p. prevista dal programma. Le convenzioni sottoscritte sono, ad oggi, n. 25, per un totale di n. 233 alloggi.

Sia in fase di definizione delle convenzioni sulla base dei criteri vigenti - ad eccezione delle convenzioni relative ai P.I.R.- sia in fase attuativa, si sono riscontrate difficoltà nell'espletamento degli adempimenti previsti e nella verifica dell'adempimento degli obblighi convenzionali. Si tratta di difficoltà legate essenzialmente al processo di obsolescenza che ha investito, nel tempo, i criteri del convenzionamento in discussione.

Innanzitutto, si è rivelato poco funzionale il riferimento ad una larga fascia di oscillazione per la determinazione della quota di alloggi da vincolare alla locazione, in mancanza di indicazioni certe cui ancorare la fase negoziale di definizione degli accordi convenzionali.

Inoltre, in fase attuativa, la ristrettezza dell'ambito di scelta dei possibili conduttori ha limitato l'efficacia dell'indicazione di alcune categorie rispetto alle finalità che si intendevano perseguire.

In particolare, per quanto concerne l'obbligo di scelta degli sfrattati nell'ambito di elenchi inviati dal Comune, va rilevato in primo luogo che le proposte di assegnazione di alloggi ad equo canone formulate dalla Commissione Comunale Assegnazione Alloggi riguardano un numero limitato di nuclei familiari in rapporto alle richieste di accesso ad alloggi al canone superiore a quello dell'edilizia residenziale pubblica inoltrate da soggetti interessati da procedure giudiziarie di sfratto.

In secondo luogo, l'entrata in vigore della legge 31.12.1996, n. 675, recante norme in materia di "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento di dati personali", ha imposto agli uffici nuovi adempimenti, dovendo perseguire il preventivo assenso dei soggetti interessati al fine dell'inserimento dei rispettivi nominativi negli elenchi da inviare agli operatori. Si sono così innescate procedure defatiganti e assai dispendiose di tempo e di risorse in rapporto al risultato conseguito, dovendo attivare il meccanismo di contatto ed esplicazione ogni volta che si deve approntare un elenco, anche nei confronti dei soggetti il cui nominativo è già stato precedentemente inserito in altri elenchi.

Infatti, ad eccezione di un solo caso risalente all'anno 1996 (P.R. di Via Del Torchio n. 12) per cui si è riusciti a fornire all'operatore elenchi con abbondanza di nominativi, negli ultimi anni si riscontrano difficoltà a predisporre elenchi con più nominativi; dall'anno 1997, a fronte di n. 38 alloggi disponibili in seguito all'ultimazione di n. 6 interventi edilizi, sono stati inviati n. 9 elenchi, per complessivi n. 21 nominativi; gli alloggi assegnati a soggetti scelti nell'ambito degli elenchi inviati sono n. 3.

Il problema si presenta con maggior evidenza ora che stanno per essere ultimati gli interventi previsti nell'ambito dei P.I.R. ai sensi della L.R. n.23/1990.

Anche la categoria delle giovani coppie, come definita con riferimento all'art. 4, primo comma, punto f), della L.R. 4.7.1986, n. 21 ("nuclei familiari composti dai giovani o dai nubendi e dall'eventuale prole, i quali abbiano contratto matrimonio in data non anteriore a due anni dalla data di stipulazione del contratto di locazione o che lo contrarranno entro due anni dalla suddetta data, purchè entrambi abbiano una età non superiore ai 35 anni") si è rivelata molto restrittiva, sia per il limite anagrafico di riferimento, sia perché non permette di far fronte all'esigenza attualmente espressa da altri settori della popolazione di costituire un nuovo nucleo familiare, anche singolarmente, con conseguente domanda di una soluzione abitativa indipendente.

Infine, con l'entrata in vigore della legge 9.12.1998, n. 431, sono stati abrogati gli articoli della legge 27.7.1978, n. 392, concernenti la determinazione del canone delle locazioni abitative di immobili urbani, travolgendo il riferimento normativo dei vigenti criteri del convenzionamento.

La stessa legge n. 431/1998 ha recato la nuova disciplina delle locazioni ad uso abitativo prevedendo, per quanto concerne la stipula dei contratti di locazione, due modalità:

1) l'art. 2, comma 1, prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione per cui è stabilita unicamente la durata minima (non inferiore a quattro anni);

2) l'art. 2, comma 3, prevede la possibilità, alternativa alla precedente, di stipulare contratti di locazione sulla base di appositi accordi promossi dai comuni e definiti in sede locale fra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori; il successivo comma 5 stabilisce che la durata dei contratti in questione non può essere inferiore a 3 anni.

Al fine di incentivare la conclusione degli accordi locali di cui al punto 2), il comma 4 del medesimo art. 2 della legge n. 431/1998 prevede che i Comuni possano deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedano alloggi in locazione a titolo di abitazione principale, alle condizioni definite dagli accordi stessi, potendo anche derogare al limite minimo stabilito ai fini della determinazione delle aliquote dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte.

In proposito, con determinazione in data 22.6.1999, la Giunta Comunale ha espresso orientamento favorevole in merito all'ipotesi di ridurre l'aliquota ICI per l'anno 2000 dal 5 al 4 per mille. Detta riduzione è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 20.12.1999, n. 150.

In seguito all'emanazione di criteri generali con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze - (D.M. 5.3.1999), in data 5.7.1999 è stato sottoscritto l'Accordo locale per la città di Milano, con cui sono state definite le modalità di calcolo del canone di locazione delle unità abitative, da determinare entro fasce di oscillazione tra un valore minimo e un valore massimo stabilite per zone urbane omogenee, individuate tenendo conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi. All' Accordo locale è allegato il contratto-tipo per la locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e, inoltre, sono allegati il contratto-tipo per locazione ad uso abitativo transitorio ai sensi dell'art. 5, comma 1, della citata legge n. 431/1991 e il contratto-tipo per la locazione ad uso abitativo transitorio per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, comma 2, della medesima legge n. 431/1998.

La nuova normativa ha altresì introdotto misure volte al sostegno del mercato delle locazioni e al contenimento dei canoni, prevedendo agevolazioni fiscali a favore dei proprietari che stipulino o rinnovino contratti di locazione in base agli Accordi locali e a favore dei conduttori di alloggi locati a titolo di abitazione principale appartenenti a determinate categorie di reddito.

In particolare, per quanto concerne i proprietari, l'art. 8 della legge n. 431/1998 prevede nei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30.12.1988 n. 551, convertito con modificazioni dalla legge 21.2.1989 n. 61 ("Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative"), tra i quali il Comune di Milano - una riduzione del 30% del reddito imponibile derivante dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della stessa legge e,

inoltre, per i suddetti contratti, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo è assunto nella misura minima del 70%.

Per quanto concerne i conduttori, l'art. 10 della legge n. 431/1998 prevede che, con provvedimento allegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000-2002, sia istituito, a decorrere dall'anno 2001, un fondo per la copertura delle minori entrate derivanti dalla concessione di una detrazione ai fini dell'imposta del reddito delle persone fisiche qualora ricorrano le condizioni sopra specificate. Infatti, l'art. 6, comma 1, lett. h) della legge 23.12.1999, n. 488 ("Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato - legge finanziaria 2000") prevede una detrazione dell'IRPEF per i soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 4, commi 2 e 3, della legge n. 431/1998 (L. 640.000, se il reddito complessivo non supera L. 30.000.000; L. 320.000, se il reddito complessivo è superiore a L. 30.000.000, ma non a L. 60.000.000).

Va comunque rilevato che, per espressa disposizione dell'art 1, comma 2, lett. b), della legge n. 431/1998, la nuova normativa non si applica agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, la cui locazione resta disciplinata dalla specifica legislazione statale e regionale. La revisione di detta legislazione è affidata ad apposita futura normativa, secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 4, della legge n. 431/1998. In Lombardia vige la L.R. n. 91/92 del 1983 (e successive modificazioni), la quale, come noto, prevede forme di riduzione del canone di locazione correlate al reddito del nucleo familiare del conduttore, avendo a riferimento l'equo canone.

Si ritiene pertanto possibile prevedere l'applicazione del canone determinato ai sensi della suddetta L.R. n. 91/92 del 1983 e successive modificazioni a favore dei nuclei familiari che l'Amministrazione Comunale ritiene debbano essere tutelati.

In conseguenza delle difficoltà operative e delle variazioni normative sopra indicate, si rende necessario operare una revisione dei criteri del convenzionamento ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/1978, al fine di ridefinire o aggiornare gli elementi superati o obsoleti. Si formulano, nel seguito, alcune proposte, meglio disciplinate nel nuovo schema di convenzione tipo che si allega al presente provvedimento per l'approvazione (Allegato A).

I) **Quota di alloggi da vincolare alla locazione** corrispondente al 20% dell'intera superficie lorda di pavimento oggetto del programma di recupero; percentuale che si attesta vicino alla media della fascia di oscillazione prevista dai criteri in discussione e che garantisce il mantenimento in locazione di una quota rilevante della residenza recuperata, pur consentendo di salvaguardare l'economicità dell'iniziativa edilizia nel suo complesso, onde non sacrificare le esigenze imprenditoriali degli operatori.

Una quota inferiore, sino alla soglia del 15%, è ammissibile in caso di consistente cessione di aree per urbanizzazione secondaria, eccedente lo standard dovuto per l'esecuzione dell'intervento.

II) **Categorie di conduttori**: garanzia di priorità per gli inquilini presenti nello stabile da recuperare. In via subordinata, l'operatore potrà scegliere i conduttori nell'ambito delle seguenti categorie:

- I) nuclei familiari interessati da ordinanza esecutiva di sfratto, salvo che per morosità (eliminando la previsione dell'invio di elenchi di nominativi con assegnazione a cura della C.C.A.A., in conseguenza delle difficoltà operative sopra specificate);
- II) famiglie di pensionati o con presenza di handicappati (si conferma

l'indicazione vigente);

- III) giovani coppie (si conferma l'indicazione vigente con l'integrazione sotto specificata);
- IV) famiglie di nuova formazione, intendendo, con riferimento all'art. 7, comma 1, punto 10, lett. b), della L.R. n. 91-92/1983, i nuclei familiari, come definiti ai commi 3 e 4 dell'art. 2 della stessa L.R. n. 91/92 del 1983, costituiti o da costituirsi entro un anno dalla data di stipulazione del contratto di locazione (in tal modo viene ampliata la precedente categoria).

III) **Canone di locazione**: da determinare ai sensi dell' Accordo locale sottoscritto per la città di Milano ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e del D.M. 5.3.1999.

IV) **Tutela degli inquilini** titolari di regolare contratto di locazione ad uso abitazione, ancorchè scaduto: conferma delle modalità di convenzionamento previste dai criteri vigenti per quanto concerne la non esecuzione dei provvedimenti di sfratto eventualmente avviati, l'obbligo di ricollocazione provvisoria, con soluzione abitativa temporanea al canone corrisposto nell'alloggio da recuperare e l'obbligo di ricollocazione definitiva nello stabile recuperato.

Al fine di salvaguardare l'effettiva possibilità di rientro dei precedenti inquilini negli alloggi recuperati, è opportuno prevedere, nel caso gli stessi abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, l'applicazione del canone stabilito dalla normativa regionale per la locazione degli alloggi di E.R.P. (L.R. n. 91-92/1983 e successive modificazioni).

V) **Durata del convenzionamento**: 15 anni dall'ultimazione dei lavori, corrispondenti ad un multiplo degli anni di durata del contratto di locazione sottoscritto ai sensi dell' Accordo locale di cui all'art. 2, commi 3 e 5, della legge n. 431/1998.

Si ritiene che debbano essere confermati alcuni elementi contrattuali disciplinati dai vigenti criteri e dalla prassi adottata per le varie convenzioni; in particolare: la disciplina dei tempi di stipulazione e di trasmissione dei contratti di locazione; la penale prevista per la violazione degli obblighi relativi alla locazione, stabilita in misura pari al doppio del canone determinato con le modalità di cui al precedente punto C), ferma restando la nullità di ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dall'Accordo locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alla medesima tipologia di quello oggetto della pattuizione da sanzionare, come previsto dall'art. 12, comma 4, della legge n. 431/1998; il **divieto di vendita degli alloggi convenzionati**, se non previa autorizzazione dell' Amministrazione Comunale, da accordare solo in seguito a preventiva verifica dell'esatto e completo trasferimento di tutti gli obblighi convenzionali relativi alla locazione, nel rispetto delle modalità approvate dalla Giunta Comunale con determinazione in data 26.5.1998, di cui si riporta estratto:

“Si ritiene, in linea generale, che l'alienazione possa essere autorizzata purchè, con il trasferimento del diritto di proprietà relativo agli alloggi vincolati alla locazione vengano altresì trasferiti tutti gli obblighi convenzionali inerenti agli alloggi stessi, compreso l'obbligo di ricollocazione dell'inquilinato preesistente. A garanzia del rispetto della condizione sopra specificata, l'operatore che chiede l'autorizzazione dovrà sottoporre il contratto di vendita al preventivo esame della Amministrazione Comunale, sia nel caso in cui l' alienazione riguardi la totalità degli alloggi, sia nel caso di vendita frazionata di singole unità immobiliari.

Allo scopo di evitare accordi tra privati tendenti ad aggirare i vincoli convenzionali, come si è già verificato nel passato, costituendo oggetto di indagine da parte della Magistratura, l'autorizzazione alla vendita non potrà essere concessa qualora si riscontri che il diritto di

proprietà e i conseguenti obblighi convenzionali non vengono trasferiti in modo trasparente e inequivocabile (ad esempio, in caso di alienazione separata della nuda proprietà e dell'usufrutto o di alienazione nella forma della multiproprietà)".

Si ritiene inoltre opportuno confermare la **facoltà di trasposizione dei vincoli convenzionali** (sia per la locazione, sia per la cessione) in altro stabile di cui l'operatore abbia disponibilità, nei termini e con le modalità previste dal provvedimento consiliare n. 495/1989, nel seguito riportate:

“A giudizio insindacabile dell'Amministrazione potrà essere consentita la trasposizione della quota convenzionale in altro stabile di cui l'operatore abbia la disponibilità.

L'esercizio di tale facoltà è subordinato alla condizione che gli alloggi abbiano complessivamente lo stesso valore.

Detti alloggi dovranno essere dettagliatamente individuati in sede di definizione della convenzione.

Potranno essere prese in esame proposte con cui l'operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Milano l'immobile / gli immobili / la porzione di immobile (... ..) del quale l'operatore ha piena disponibilità, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione e valutata la congruità dell'offerta.

Nel caso di accoglimento della proposta la convenzione sarà predisposta con riferimento alle disposizioni contenute negli articoli 27 e 28 della legge 5.8.1978, n.457”.

#### **Convenzioni ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/1978 stipulate prima dell'entrata in vigore della legge n. 431/1998.**

Le convenzioni stipulate anteriormente alla entrata in vigore dei cosiddetti "patti in deroga" di cui all'art. 11 del decreto-legge 11.7.1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla legge 8.8.1992, n. 359 - abrogato dalla legge n. 431/1998 per la determinazione del canone di locazione fanno diretto riferimento alla legge n. 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, secondo quanto previsto dai criteri vigenti, come sopra illustrato.

Inoltre, al fine di garantire la ricollocazione degli inquilini presenti nell'immobile da recuperare, le più vecchie convenzioni prevedono l'applicazione di un canone ridotto rispetto all'equo canone (pari al 2% del valore locativo determinato con riferimento al costo base di cui alla legge n. 392/1978, con esclusione dell'applicazione dei coefficienti di ubicazione e di livello di piano e considerando gli alloggi appartenenti alla categoria catastale A3) per gli inquilini in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In entrambi i casi, poiché per la determinazione del canone di locazione si è operato un semplice richiamo alle norme della legge n. 392/1978 abrogate dalla legge n. 431/1998, si deduce che le previsioni convenzionali sopra specificate non possono più essere applicate nei termini concordati al momento della stipula. Pertanto, l'Amministrazione Comunale sta fornendo agli operatori che devono sottoscrivere un nuovo contratto di locazione l'indicazione di fare riferimento all' Accordo locale e, in caso di previsione convenzionale del canone ridotto, alla L.R. n. 91-92/1983.

Con l'entrata in vigore della legge 8.8.1992, n. 359 ("patti in deroga"), sono stati introdotti correttivi nella disciplina convenzionale, nel senso di procedere alla determinazione dell'entità del canone di locazione già in sede di stipulazione della convenzione - allegando all'atto i relativi prospetti di calcolo - e di escludere la possibilità di applicazione dei "patti in deroga". Il calcolo del canone ed il successivo aggiornamento sono comunque ancorati al costo di

costruzione e ai parametri specificati dagli articoli della legge n. 392/1978 oggi abrogati.

E' dubbio se la precisazione dell'entità del canone di locazione concordata con l'operatore al momento della stipula dell'atto faccia salvi gli accordi sottoscritti per l'intera durata prevista dall'atto stesso (16 anni dalla ultimazione dei lavori). E' prevedibile, al riguardo, l'insorgere di un cospicuo contenzioso, con conseguente lunga incertezza per gli stessi conduttori in ordine alle modalità di determinazione del canone di locazione degli alloggi interessati.

Al fine di evitare il verificarsi di tale previsione nel qual caso il Comune di Milano si troverebbe a sostenere, anche in sede giudiziale, posizioni contraddittorie, negando la possibilità di determinazione del canone di locazione ai sensi dell'Accordo locale per le convenzioni stipulate in seguito all'entrata in vigore dei "patti in deroga", mentre la richiede per le convenzioni stipulate precedentemente e per le convenzioni che si stipuleranno in seguito all'adozione del presente provvedimento - si ritiene opportuno introdurre una disciplina uniforme, consentendo agli operatori che ne facciano richiesta l'applicazione del canone previsto dall' Accordo locale per la città di Milano ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 in caso di rinnovo contrattuale e di stipulazione di nuovi contratti di locazione, ferma restando l'attivazione, anche per quanto concerne la determinazione del canone di locazione, dei meccanismi di tutela previsti per gli inquilini da ricollocare e per i soggetti appartenenti alla categoria dei nuclei familiari di pensionati o con presenza di handicappati.

### **CONVENZIONE CON CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI UNA QUOTA DI ALLOGGI**

Per la definizione degli accordi convenzionali di cui si tratta, da concludere ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457/1978, si ritiene opportuno stabilire nella misura del 10% dell'intera s.l.p. oggetto del programma di recupero la quota di alloggi da cedere gratuitamente al Comune di Milano, corrispondente alla metà della quota stabilita per il convenzionamento ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/1978. Anche in questo caso, è ammissibile una riduzione della suddetta quota, sino alla soglia dell'8% dell'intera s.l.p., in caso di consistente cessione di aree per urbanizzazione secondaria, eccedente lo standard dovuto per l'esecuzione dell'intervento.

Per la definizione delle convenzioni si farà riferimento all 'allegato schema di convenzione-tipo ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/1978 (Allegato A), sostituendo gli obblighi relativi alla locazione (articoli da 3 a 9 dello schema di convenzione-tipo) con la disciplina relativa alla cessione gratuita di una quota di alloggi all'Amministrazione Comunale, sulla base del testo che nel seguito si propone:

"L'operatore, a mezzo del suo legale rappresentante, cede gratuitamente al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, una quota di superficie lorda di pavimento residenziale di mq. ... .. - pari al ... .. % della s.l.p. residenziale prevista e al 10% della s.l.p. complessiva - corrispondente a n. ... .. alloggi, individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto "... ..", unitamente ai parcheggi pertinenziali per una superficie di mq. ... .., individuati nella planimetria allegata al presente atto sotto "... ..".

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 indicazioni formulate dal competente settore

tecnico comunale in merito alle forniture, ai materiali e ai sistemi costruttivi.

L'operatore si impegna ad apportare al progetto edilizio, in fase di esecuzione dell'intervento relativo alle unità immobiliari oggetto di cessione, le modifiche eventualmente richieste dal competente settore tecnico comunale al fine di garantire il rispetto delle indicazioni concernenti le caratteristiche costruttive e tipologiche di cui al comma che precede.

Si dà atto che, limitatamente alle superfici oggetto di cessione gratuita al Comune di Milano, non è dovuto il contributo per il rilascio della concessione edilizia di cui all'art. 3 della legge 28.1.1977, n. 10.

L'operatore si impegna altresì a provvedere a propria cura e spese al collaudo delle opere edilizie relative alle unità immobiliari oggetto di cessione.

L'operatore si impegna, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla denuncia al N.C.E.U. delle unità immobiliari di cui trattasi e delle relative pertinenze.

Le unità abitative oggetto di cessione, unitamente alle loro pertinenze, saranno consegnate al Comune di Milano entro 90 (novanta) giorni dalla ultimazione degli interventi edilizi, libere e sgombre da persone e cose, in perfette condizioni, costruite a regola d'arte, prive di qualsiasi difetto o vizio costruttivo, pronte all'utilizzo.

Fino alla data di effettiva consegna al Comune, tutti gli oneri di qualsiasi natura, ivi comprese le eventuali spese condominiali inerenti alle unità abitative cedute e alle relative pertinenze e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione dei confronti di chiunque, resteranno a carico dell'operatore.

Per la comunione determinata dalla cessione si procederà, per quanto necessario, alla regolamentazione mediante opportuno disciplinare da predisporre fra le parti di comune accordo.

A garanzia degli obblighi relativi alla cessione delle unità immobiliari e delle loro pertinenze, l'operatore ha prestato fidejussione per un importo di L. ... .., corrispondente al valore delle stesse, valutato in base al costo preventivato dell'intervento.

In caso di violazione degli obblighi garantiti, il Comune di Milano potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione, senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificare o trasmettere per raccomandata con un termine per l'adempimento di almeno trenta giorni.

Detta fidejussione potrà essere svincolata solo ad avvenuta consegna delle superfici cedute".

### **CONVENZIONE ARTT. 7 E 8 L. N. 10/1977**

In occasione della revisione dei criteri del convenzionamento relativo alla residenza nell'ambito dei programmi di recupero, allo scopo di delineare una disciplina di carattere complessivo, appare opportuno definire anche i contenuti del convenzionamento ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977, n. 10, concernente la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione dell'intera s.l.p. residenziale oggetto dell'intervento. Si formulano, nel seguito, alcune proposte, disciplinate nello schema di convenzione-tipo che si allega al presente

provvedimento per l'approvazione (Allegato B).

- A) **Indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi** mediante predisposizione di apposita relazione descrittiva da allegare alla convenzione, i cui elementi di qualità abbiano diretto riscontro nel sistema dei costi indicato al successivo punto B-III).
- B) **Determinazione del prezzo di cessione** sulla base di un piano finanziario relativo ai costi dell' intervento, così considerati:
- I) **Costo dell'area** determinato in misura pari al valore definito in occasione dell'eventuale trasferimento di proprietà avvenuto nel quinquennio anteriore alla data di redazione del piano finanziario. Qualora l'area non sia stata oggetto di transazione immobiliare nell'arco temporale sopra indicato, il relativo valore sarà desunto dai listini immobiliari ufficiali delle transazioni commerciali per l'area milanese.  
Si intende che il costo dell'area sarà considerato in misura proporzionale alla s.l.p. residenziale in rapporto alla s.l.p. complessiva di cui è prevista la realizzazione.
  - II) **Oneri di urbanizzazione** primaria e secondaria relativi alla residenza determinati ai sensi dell'art. 5 della legge n. 10/1977 sulla base dei valori tabellari approvati dal Consiglio Comunale.

In caso di disciplina convenzionale che preveda l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a cura dell' operatore, ai sensi dell' art. 7, comma 2, della legge n. 10/1977, ai fini della determinazione del prezzo sarà considerato il costo effettivo delle stesse opere, calcolato sulla base del listino-prezzi della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Milano. Anche detto costo sarà commisurato all'incidenza proporzionale della residenza sulla s.l.p. complessiva.

- III) **Costo di costruzione** determinato avendo a riferimento i valori parametrici unitari - stabiliti in L/mq di superficie complessiva - di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. VI/37691 del 24.7.1998 (concernente l'aggiornamento dei limiti massimi di costo di cui al D.M. 5.8.1994 per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata e le modalità di accesso alle maggiorazioni connesse al differenziale di qualità aggiuntiva) ed eventuali successive modificazioni, fatta salva l'incidenza effettiva del costo dell'area e degli oneri di urbanizzazione, calcolati secondo le modalità precisate ai precedenti punti I) e II) e previa dimostrazione degli elementi di costo relativi agli aspetti di qualità (polizze postume decennali, adozione del piano di qualità e/o programma di manutenzione, comfort ambientale acustico e igrotermico). Detto costo di costruzione è invece comprensivo delle somme previste per gli ulteriori oneri complementari (spese tecniche generali, prospezioni geognostiche e indagini archeologiche, accantonamenti per imprevisti), che dovranno in ogni caso essere dimostrati.

Il costo così determinato potrà essere aggiornato per il periodo intercorrente tra la data del provvedimento regionale di riferimento e la data di redazione del piano finanziario sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

- IV) **Oneri finanziari** inerenti all'immobilizzo del capitale già investito, da documentare adeguatamente. L'incidenza degli oneri finanziari, comunque, non potrà essere

superiore al 20% dell'importo corrispondente alla somma dei costi di cui ai punti che precedono.

Dal costo dell'iniziativa edilizia, derivante dalla somma degli elementi di cui ai punti che precedono e stabilito in termini di superficie complessiva (come definita nell'ambito del provvedimento regionale sopra richiamato) va detratto il valore relativo ai box o posti auto di pertinenza degli alloggi oggetto del convenzionamento - nel rapporto di un posto auto per ogni alloggio - al fine di determinare il prezzo di cessione degli alloggi per metro quadrato di superficie commerciale (come definita nell'ambito delle pubblicazioni della C.C.I.A.A.).

Il prezzo così determinato è da intendersi quale prezzo medio, suscettibile di variazioni, per i singoli alloggi, in misura non superiore al 10% in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà essere superiore a quello indicato nella convenzione e nel piano finanziario.

A tal fine, al piano finanziario è allegata apposita tabella riportante, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- superficie utile abitabile;
- superficie complessiva;
- superficie in metri quadrati commerciali;
- prezzo per metro quadrato commerciale;
- prezzo di prima cessione;
- prezzo del box o posto auto di pertinenza.

E' prevista la revisione-prezzi applicata al solo costo di costruzione sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo dei materiali da costruzione per il periodo intercorrente dalla data di riferimento del costo revisionabile alla data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times \frac{I_f + I_i}{I_i}$$

Dove

Q<sub>f</sub> =valore finale della quota revisionata;

Q<sub>i</sub> =valore iniziale della quota revisionabile;

I<sub>f</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

I<sub>i</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di riferimento del costo revisionabile.

Dal prezzo, come sopra determinato, sono escluse le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di opere di bonifica dei terreni e le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per l'assunzione di mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

I prezzi di prima cessione potranno essere aggiornati, con frequenza biennale, sino al compimento del 20<sup>^</sup> anno dalla data di stipulazione della convenzione, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

C) **Determinazione del canone di locazione** in percentuale pari al 5% del prezzo di cessione stabilito con le modalità indicate al precedente punto B), maggiore di mezzo punto rispetto alla percentuale massima prevista per gli interventi di edilizia agevolata-sovvenzionata dalla deliberazione della Giunta Regionale n.VI/43922 del 28.6.1999 (concernente l'approvazione degli schemi-tipo degli atti unilaterali d'obbligo ai sensi degli artt. 8 e 9 della legge 17.2.1992, n. 179 e dell'art. 9 della legge 4.12.1993, n. 493) al fine di consentire, in assenza di agevolazioni o finanziamenti pubblici, l'ammortamento dei costi dell'iniziativa edilizia nel periodo di validità della convenzione.

E' riconosciuta all'operatore la facoltà di stipulare contratti di locazione ai sensi dell' art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, purchè il relativo canone non risulti superiore al canone come sopra determinato.

D) **Durata della convenzione**: 20 anni dalla stipulazione, corrispondente alla durata minima prevista dall'art. 8 della legge n. 10/1977, che si ritiene comunque adeguata per la funzione di calmieramento dei prezzi nell'ambito del mercato immobiliare.

Qualora nel complesso edilizio oggetto di intervento siano presenti inquilini, saranno attivate le previsioni di tutela e sarà garantita la ricollocazione in locazione secondo le modalità previste nell'ambito del convenzionamento ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/78.

Inoltre, qualora l'operatore usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento, gli alloggi dovranno essere ceduti o locati ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

In caso di violazione degli obblighi convenzionali è prevista l'applicazione di una penale pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo per la violazione degli obblighi relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, in caso di violazione degli obblighi relativi ai canoni di locazione. Inoltre, ai sensi dell'art. 8, ultimo comma, della legge n. 10/1977, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione concordati è nulla per la parte eccedente.

In relazione alla disciplina convenzionale dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, il contributo per il rilascio della concessione edilizia relativa all'intervento residenziale convenzionato è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977, secondo quanto stabilito dall'art. 7, comma 1, della stessa legge, con esenzione dal pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione.

### **CONVENZIONE PER STABILI MONO E BIFAMILIARI**

Per quanto concerne la tipologia di convenzionamento relativa a stabili mono o bifamiliari, prevista nell'ambito del provvedimento consiliare n. 495/1989 e confermata con il presente provvedimento, la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione nel caso di non utilizzo personale, o familiare, del fabbricato dovrà essere effettuata con le modalità stabilite convenzionamento ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977.

\* \* \* \* \*

Si evidenzia che gli schemi di convenzione-tipo allegati al presente provvedimento per l'approvazione concernono unicamente gli accordi convenzionali relativi alla residenza prevista

nell'ambito degli interventi di recupero, con esclusione della disciplina relativa agli impegni riguardanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione - se previste dallo specifico strumento urbanistico - e alla cessione di aree per standard - se dovuta -; disciplina che, per la valenza più specificamente urbanistica, sarà regolata nell'ambito delle singole convenzioni sulla base della normativa vigente in materia e degli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale.

Si evidenzia, inoltre, che i criteri di convenzionamento esposti nella presente relazione e disciplinati negli schemi di convenzione-tipo allegati al presente provvedimento rivestono un carattere indicativo e paradigmatico per la definizione delle future convenzioni attuative dei Piani di Recupero, ai sensi del titolo IV della legge n. 457/1978.

Si precisa, in proposito, che nel caso di iniziative disciplinate ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457/1978 mediante l'apposita convenzione di cui è detto nella presente relazione, l'obbligo del convenzionamento relativo alle superfici residenziali (in termini di prezzi e canoni, di affitto per una parte degli alloggi e, infine, di cessione di una quota del volume edificabile) potrà costituire oggetto di specifica negoziazione con esenzione totale o parziale dall'obbligo predetto, nel caso in cui il piano di recupero preveda, in aggiunta alla cessione di aree per standard nella misura minima di legge (mq. 26,5/ab.) e alla corresponsione dei normali oneri di urbanizzazione secondo il tariffario comunale vigente, il perseguimento di obiettivi fisici sul territorio di particolare significatività o di interesse pubblico, predefiniti dalla programmazione comunale con provvedimenti di carattere generale o di settore (piano regolatore, bilancio comunale, programmi di opere pubbliche, provvedimenti recanti indirizzi o criteri).

Detti obiettivi dovranno riguardare:

- la cessione di aree per la esecuzione di opere pubbliche di interesse superiore allo stretto ambito del piano di recupero;
- la realizzazione di opere pubbliche costituenti impianti o infrastrutture di urbanizzazione secondaria di interesse eccedente l'ambito del piano di recupero;
- la costruzione di edifici privati da riservare, mediante il convenzionamento, alla erogazione di servizi di interesse generale per la comunità.

Si evidenzia, da ultimo, che la disciplina convenzionale adottata con il presente provvedimento potrà essere estesa alla definizione delle convenzioni attuative di altri strumenti di pianificazione esecutiva, o di interventi di ristrutturazione convenzionata, ovvero agli interventi oggetto di semplice concessione edilizia, purchè ne vengano rispettati i criteri di impostazione, i quali discendono direttamente dalle indicazioni contenute negli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977.

Tutto ciò premesso, si presenta all'approvazione la seguente

### **PROPOSTA**

"Il Consiglio Comunale, vista la relazione della Giunta Comunale, delibera:

1) di approvare, nei termini indicati in relazione, la modifica dei criteri per la definizione del convenzionamento nelle zone di recupero, adottati dal Consiglio Comunale con provvedimenti n. 1336 del 24.10.1988 e n. 495 del 6.7.1989;

2) di approvare l'allegato schema di convenzione-tipo (Allegato A), da ritenere indicativo e paradigmatico per la definizione delle convenzioni speciali ai sensi dell'art. 32 della legge 5.8.1978, n. 457;

3) di consentire l'estensione della disciplina relativa alla determinazione del canone di locazione prevista dalla convenzione-tipo di cui al punto che precede (Allegato A) ai rinnovi contrattuali e alla stipulazione di nuovi contratti di locazione relativi ad alloggi convenzionati ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/1978 sulla base dei previgenti criteri di convenzionamento, qualora gli operatori interessati ne facciano specifica richiesta;

4) di approvare, nei termini indicati in relazione, la disciplina specifica prevista ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457/1978 per la cessione gratuita al Comune di Milano di una quota degli alloggi oggetto dell'intervento di recupero;

5) di prevedere la possibilità, nel caso di iniziative disciplinate ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457/1978, di procedere a negoziazione specifica dell'obbligo del convenzionamento relativo alle superfici ad uso abitativo, derogando dai criteri generali mediante esenzione totale o parziale da detto obbligo, qualora le iniziative stesse permettano il perseguimento di obiettivi propri della programmazione pubblica nei termini indicati in relazione, concernenti la cessione di aree o la esecuzione di interventi pubblici o privati con finalità di carattere generale aventi valenza eccedente l'ambito dello specifico piano di recupero;

6) di approvare l'allegato schema di convenzione-tipo (Allegato B), da ritenere anch'esso indicativo e paradigmatico per la definizione delle convenzioni ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28.1.1977, n. 10;

7) di dare atto che la disciplina convenzionale prevista dallo schema di convenzione-tipo di cui al punto che precede (Allegato B) può essere applicata anche ad iniziative da programmare in regime di concessione edilizia semplice o di piano attuativo in un ambito del Piano Regolatore diverso dalle zone di recupero;

8) di dare atto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8.6.1990, n. 142, il Direttore del Settore Programmazione Edilizia Abitativa e il Direttore del Settore Urbanistica hanno espresso il parere di rispettiva competenza che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante;

9) di dare atto che è stato altresì espresso il parere del Segretario Generale, anch'esso allegato alla presente deliberazione quale parte integrante".

**IL SINDACO**  
**Gabriele Albertini**